

Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado al 31 de
diciembre de 2018 e informe de
gestión



Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2018

1. Actividad del Grupo

Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido el 20 de octubre de 1944, con la denominación de Urbanizaciones y Transportes, S.A. Con fecha 29 de marzo de 2006 la Sociedad Dominante procedió al cambio de denominación social a Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y con fecha 29 de enero de 2007 al de Urbas Guadahermosa, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 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 Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. (Sociedad absorbida) y Costa Rey, S.L. (Sociedad absorbida) por Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. (Sociedad absorbente), actualmente denominada Urbas Guadahermosa, S.A.

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

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. Principios contables y Estados Financieros Consolidados

Estados Financieros Consolidados

Los Estados Financieros Consolidados han sido elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes a la fecha, habiéndose aplicado de manera uniforme con respecto a las últimas Cuentas Anuales aprobadas.

Estados Financieros Individuales

Los Estados Financieros Individuales se han elaborado conforme al Nuevo Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007 de 16 de noviembre. Como regla general, tal y como establece la disposición transitoria primera, la sociedad ha aplicado todos los criterios establecidos en el Plan de forma retroactiva, utilizando como contrapartida de los ajustes de la primer aplicación una cuenta de reservas.

Estas notas explicativas se presentan en un formato consistente y uniforme con los criterios de presentación establecidos en la Circular 1/2008 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), la cual adopta el modelo de los activos y pasivos y no corrientes.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

El resultado de la Sociedad Dominante del periodo anual terminado a 31 de diciembre de 2018 se eleva a 5.192 miles de euros, si bien, es un resultado que debe ser auditado, quedando pendiente la propuesta de distribución por parte del órgano de Administración de la Sociedad Dominante.

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes, correspondientes a los ejercicios 2018 y 2017, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

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

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

Derechos de explotación

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

dicha fecha por tasadores independientes no vinculados al Grupo así como en función de los análisis de sensibilidad realizados sobre las hipótesis clave en las que se basa el informe de tasación del experto independiente. Para el cálculo del valor razonable de dichos derechos, se ha utilizado el método de actualización de explotaciones económicas. Estos derechos se encuentran totalmente deteriorados.

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

f) Existencias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo o derecho debería poderse intercambiar a fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador

dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

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

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

g) Deudores y acreedores comerciales

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

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

h) Anticipos de clientes

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

i) Activos y pasivos financieros

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

Activos financieros

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

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

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

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

Los activos financieros son dados de baja del balance consolidado por las distintas sociedades del Grupo cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero

o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

Pasivo financiero y patrimonio neto

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

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

Jerarquía del valor razonable

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

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

En aplicación de la NIIF 13, el Grupo ha estimado el riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados (Nota 4-k). Se estima que el riesgo de crédito no es significativo al 31 de diciembre de 2018.

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 inputs de nivel 3.

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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

j) Provisiones

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

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de

cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Procedimientos judiciales y/ o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2018, se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales del Grupo (véase Nota 17).

k) Impuesto sobre las ganancias

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior:

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

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

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

l) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

m) Costes por intereses

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

En los ejercicios 2018 y 2017, no se han capitalizado intereses en estos activos.

n) Resultado de explotación

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

o) Estados de flujos de efectivo consolidados

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

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

p) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, no hay saldos registrados en moneda distinta del euro.

No se han producido transacciones significativas, en 2018, en moneda distinta del euro.

q) Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de euros	
	2018	2017
Existencias (Nota 12)	494.843	490.876
Total activos corrientes	494.843	490.876
Deuda con entidades de crédito (Nota 18)		-
Total pasivos corrientes	-	-

r) Indemnizaciones por despido

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

s) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

6. Resultado por acción

a) Resultado básico por acción

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

	Miles de euros	
	2018	2017
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	404	5.230
Número medio ponderado de acciones en circulación	34.416.796.413	34.109.758.019
Resultado básico por acción (euros)	0,0000	0,0002

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	
	2018	2017
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	404	5.230
Número medio ponderado de acciones en circulación	34.416.796.413	34.109.758.019
Resultado básico por acción (euros)	0,0000	0,0002

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 2018, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2018, 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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Ingresos:								
Ventas	2.479	3.734	533	524	-	-	3.012	4.258
Total ingresos	2.479	3.734	533	524	-	-	3.012	4.258
Resultados:								
Rdo. del segmento	1.489	27	320	4	5.374	-	7.183	31
Rdo. de explotación	1.489	27	320	4	5.374	-	7.183	31
Ingresos financieros	2.954	7.760	-	-	-	-	2.954	7.760
Gastos financieros netos	(551)	(3.226)	(14)	(5)	(9.123)	(211)	(9.688)	(3.442)
Rdo. Entidades valoradas método participación	-	-	-	-	-	-	-	-
Variación Instrumentos Financieros	-	-	-	-	(45)	910	(45)	910
Resultado antes de impuestos	3.892	4.561	306	(1)	(3.794)	699	404	5.259

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 2018 y 2017, todas las operaciones se han efectuado en España.

8. Activos intangibles

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, en los ejercicios 2018, y 2017 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2018

(Cifras en miles de euros)	31.12.2017	Incorporaciones al perímetro de consolidación	Salidas al perímetro de consolidación	Retiros	Adiciones	31.12.2018
Coste:						
Dº de explotación y otro inmovilizado material	15.016	2	(11.712)	-	-	3.306
Aplicaciones informáticas	59	-	-	-	-	59
	15.075	2	(11.712)	-	-	3.365
Amortización acumulada:						
Dº de explotación y otro inmovilizado material	(52)	-	-	-	-	(52)
Aplicaciones informáticas	(59)	-	-	-	-	(59)
	(111)	-	-	-	-	(111)
Deterioro:						
Derechos de explotación	(14.961)	-	11.709	-	-	(3.252)
	(14.961)	-	-	-	-	(3.252)
Total neto	3	2	-	-	-	2

Ejercicio 2017

(Cifras en miles de euros)	31.12.2016	Adiciones	Retiros	31.12.2017
Coste:				
Dº de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	-	15.025
Aplicaciones informáticas	50	-	-	50
	15.075	-	-	15.075
Amortización acumulada:				
Dº de explotación y otro inmovilizado material	(52)	-	-	(52)
Aplicaciones informáticas	(59)	-	-	(59)
	(111)	-	-	(111)
Deterioro:				
Derechos de explotación	(14.961)	-	-	(14.961)
	(14.961)	-	-	(14.961)
Total neto	3	-	-	3

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

9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, en los ejercicios 2018 y 2017, han sido los siguientes:

Ejercicio 2018

(Cifras en miles de euros)	31.12.2017	Incorporaciones al perímetro	Salidas al perímetro	Adiciones	31.12.2018
Coste:					
Terrenos y construcciones	2.867			-	2.867
Mobiliario	225	1	(18)	-	208
Equipos para procesos informáticos	88	3	(7)	-	84
Otro inmovilizado material	83			-	83
Total coste	3.263	4		-	3.242
Amortización acumulada:					
Construcciones	(125)			(15)	(140)
Mobiliario	(219)		10	(0)	(209)
Equipos para procesos informáticos	(89)	(2)	2	(2)	(91)
Otro inmovilizado material	(24)			(2)	(26)
Total amortización acumulada	(457)	(2)		(19)	(466)
Deterioro :					
Construcciones	(154)	-		-	(154)
Total deterioro	(154)	-		-	(154)
TOTAL NETO	2.652	2		(19)	2.622

Ejercicio 2017

(Cifras en miles de euros)	31.12.2016	Incorporaciones al perímetro	Adiciones	31.12.2017
Coste:				
Terrenos y construcciones	2.867		-	2.867
Mobiliario	225		-	225
Equipos para procesos informáticos	86		2	88
Otro inmovilizado material	46	5	32	83
Total coste	3.224	5	34	3.263
Amortización acumulada:				
Construcciones	(108)		(17)	(125)
Mobiliario	(217)		(2)	(219)
Equipos para procesos informáticos	(84)		(5)	(89)
Otro inmovilizado material	(21)	(2)	(1)	(24)
Total amortización acumulada	(430)	(2)	(25)	(457)
Deterioro :				
Construcciones	-	-	(154)	(154)
Total deterioro	-	-	(154)	(154)
TOTAL NETO	2.794	3	(145)	2.652

A 31 de diciembre de 2018 la composición de los principales activos del Inmovilizado material son los siguientes (valores expresados en miles de euros):

Nombre promoción	Emplazamiento	Superficie (m ²)	V.N.C. a 30/09/2017	Valor Tasación ⁽²⁾	Comentarios
MADRID					
Local de oficinas ⁽¹⁾	C/ Sta.Cruz de Marcenado, 4	890	1.791	1.791	Sede social Aldira
GUADALAJARA					
Locales de oficinas	Pza de los Caidos, 7 y 8	450	669	866	Oficina principal sociedad Matriz
TOTAL Inmovilizado Material		1.340	2.460	2.657	

⁽¹⁾Activos incorporados tras la adquisición de ALDIRA

⁽²⁾Tasaciones realizadas por Tinsa Sociedad de Tasaciones Inmobiliarias S.A. de fecha 21/11/2017 la correspondiente a Pz. de los Caidos y Tecnicasa con fecha 17/11/2017 la correspondiente a los locales de C/Sta. Cruz de Marcenado,4.

A 31 de diciembre de 2018, únicamente los locales de oficinas de Pza. de los Caidos,7 y 8 están garantizando una deuda con garantía hipotecario asociada al Fondo de Inversión con Goya Debtco cuyo saldo asciende a 1.068 miles de euros de principal.

Al 31 de diciembre de 2018, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

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 2018, los Administradores consideran que las coberturas contratadas son suficientes.

10. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en el ejercicio 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2018

(Cifras en miles de euros)	31.12.2017	Adiciones	Retiros	31.12.2018
Coste:				
Terrenos	8.461	-	-	8.461
Construcciones	28.917	-	-	28.917
Total coste	31.855	-	-	37.378
Amortización acumulada:				
Construcciones	(2.485)	(179)	-	(2.664)
Total amortización acumulada	(2.485)	(179)	-	(2.664)
Deterioro:				
Construcciones	(1.141)	-	-	(1.141)
Total deterioro	(1.141)	-	-	(1.141)
TOTAL NETO	33.752	(179)	-	33.573

Ejercicio 2017

(Cifras en miles de euros)	31.12.2016	Adiciones	Trasposos	31.12.2017
Coste:				
Terrenos	8.461	-	-	8.461
Construcciones	23.394	418	5.105	28.917
Total coste	31.855	418	5.105	37.378
Amortización acumulada:				
Construcciones	(2.243)	(242)	-	(2.485)
Total amortización acumulada	(2.243)	(242)	-	(2.485)
Deterioro:				
Construcciones	(229)	(67)	(845)	(1.141)
Total deterioro	(229)	(67)	(845)	(1.141)
TOTAL NETO	29.383	109	4.260	33.752

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

Nombre promoción	Emplazamiento	Superficie (m ²)	Valor Mercado (miles de euros)	Tasador	Fecha tasación	Estado	Método de hipótesis
MADRID							
C.C. Meco	Meco	11.092	8.914	Rdo Taxaciones	03-03-17	A	Comparación de mercado y actualización de rentas
C.C. Terraza Meco	Meco	590	461	Instituto de Valoraciones	30-10-15	A	Residual dinámico
Local Pinto	Pinto	1.938	2.816	Rdo Taxaciones	09-03-17	A	Comparación de mercado
Hotel - Residencia	Cercedilla	4.036	3.357	Tecnitasa	16-03-16	N	Residual dinámico
GRANADA							
C.C. Loma Verde	Alborote	5.540	4.861	Rdo Taxaciones	15-03-17	N	Comparación de mercado
C.C. Loma Linda	Ogijares	3.872	2.996	Rdo Taxaciones	06-03-15	N	Comparación de mercado
Local El Serrallo	Granada	3.035	672	Rdo Taxaciones	05-03-15	N	Comparación de mercado
JAÉN							
Local Paladium	Linares	421	396	Rdo Taxaciones	04-03-15	N	Comparación de mercado
GUADALAJARA							
Local de oficinas	Pza de los Caidos, 7	109	204	Tinsa sociedad de Tasaciones Inmobiliarias	21-11-17	N	Comparacion de mercado
MALAGA							
82 plazas de parking	Estepona	2.525	926	Tinsa sociedad de Tasaciones Inmobiliarias	08-11-17	N	Comparacion de mercado
Locales Banana Beach	Marbella	2.525	2.987	Rdo Taxaciones	05-03-15	N	Comparacion de mercado
ALMERIA							
Puerto Rey II	Vera	52 Aptos	4.714	Tinsa sociedad de Tasaciones Inmobiliarias	20-04-17	A	Comparacion de mercado
VALENCIA							
Teatro Valencia	Valencia	1.153	1.517	Rdo Taxaciones	07-04-16	A	Comparacion de mercado
TOTAL PATRIMONIO		36.836	34.821				

(N): No arrendado/ (A): Arrendado

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

A 31 de diciembre de 2018, un 13% de las inversiones inmobiliarias se encuentran afectas a hipoteca o garantía, concretamente el local de Pinto está garantizando un préstamo hipotecario cuyo saldo asciende a 807 y el conjunto de apartamentos turísticos de Puerto Rey II el cual tiene asociada deuda hipotecaria asociada al Fondo de Inversión Voyager Investing UK de 8.340 miles de euros, . Señalar también que el local de oficinas de Pza. de los Caidos,7 y las 82 plazas de parking en Estepona están

garantizando una deuda con garantía hipotecaria asociada al Fondo de Inversión con Goya Debtco cuyo saldo asciende a 1.243 miles de euros de principal pendiente.

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 2019, no esperando incidencia alguna al respecto.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, al 31 de diciembre de 2018, calculado en función de las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 30.107 miles de euros (30.107 en el ejercicio 2017). Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han utilizado tasas de descuento aceptables para potenciales inversores y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003.

11. Inversiones en empresas asociadas

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

Movimiento Inversiones en Empresas Asociadas	Miles Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1.245
Incorporaciones al perímetro de consolidación	-
Salidas del perímetro de consolidación	-
Resultados del ejercicio	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1.245
Incorporaciones al perímetro de consolidación	-
Salidas del perímetro de consolidación	-
Resultados del ejercicio	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1.245

El saldo registrado, al 31 de diciembre de los años 2018 y 2017, corresponde a las participaciones integradas por el método de la participación, cuyo detalle es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2.017
Caribbean Resort & Golf S.L.	1.243	1.243
El Decano Audiovisual, S.L.	2	2
Inversión en empresas asociadas	1.245	1.245

Las principales magnitudes, no auditadas, de las sociedades puestas en equivalencia, son las siguientes:

Ejercicio 2018

	% Participación	Miles de euros		
		Total Activos	Pasivos exigibles	Resultado
Caribbean Resort & Golf S.L.	30,00%	603	21	-
El Decano Audiovisual, S.L.	40,64%	11	7	-

Ejercicio 2017

	Miles de euros			
	% Participación	Total Activos	Pasivos exigibles	Resultado
Caribbean Resort & Golf S.L.	30,00%	597	9	(1)
El Decano Audiovisual, S.L.	40,64%	11	7	-

12. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Terrenos y solares	469.852	471.814
Obra en curso (ciclo largo)	69.303	65.667
Inmuebles terminados	12.237	12.237
Anticipos a proveedores	7.717	15.611
Total Coste	559.109	565.329
Terrenos y solares	(44.602)	(47.072)
Obra en curso (ciclo largo)	-	-
Inmuebles terminados	(6.119)	(6.119)
Anticipos a proveedores	(7.427)	(15.177)
Total Deterioros	(58.148)	(68.368)
Total neto	500.961	496.961

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2018, corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales, así como edificios de viviendas destinados a segunda residencia, situados en zonas costeras.

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

A los efectos de la valoración de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2017, se tuvieron en cuenta las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo, de acuerdo con las premisas e hipótesis de trabajo descritas en la nota 3.g. Dichos informes de tasación pusieron de manifiesto una valoración de las referidas existencias, aproximadamente, a 553.293 miles de euros. A 31 de diciembre de 2018 dicha valoración asciende a 551.471 miles de euros. De acuerdo con la valoración anterior, al cierre del ejercicio 2017 y 31 de diciembre de 2018, no existe ningún tipo de deterioro registrado.

Los saldos principales pendientes de pago de préstamos hipotecarios garantizados por existencias al 31 de diciembre de 2017 y 31 de Diciembre de 2018, ascienden a 103.304 miles de euros y 89.170 miles de euros, respectivamente (véase Nota 18).

Existencias con un valor neto contable de 117.776 miles de euros garantizan la deuda cedida por Ibercaja Banco, Caixa Bank, Banco Sabadell favor de Goya Debtco DAC, Pirineos Investment S.A.R.L., Larisa Inverpromo S.L. respectivamente, por un principal e intereses pendiente de 34.562 miles de euros, 3.976 miles de euros y 21.376 miles de euros, respectivamente (véase Nota 19). A su vez Goya Debcto ha cedido parte de la deuda a KRM19 Inversiones y Operaciones por importe de 2.102 miles

de euros. Adicionalmente, a finales del mes de diciembre del ejercicio 2018, se han recibido sendas comunicaciones de cesión de la deuda hipotecaria asociada con las entidades bancarias Banco Sabadell y Kutxabank a favor de los fondos de inversión Voyager Investing UK y Ballet Issuer Designated A.C., por un importe principal e intereses pendientes de 12.701 miles de euros y 11.949 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2018, existen aplazamiento de pago garantizado sobre existencias con la Seguridad Social por importe de 45 miles de euros cuyo valor neto contable asciende a 866 miles de euros.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2018, existen hipotecas vencidas por importe de 58.645 miles de euros (83.637 miles de euros en el ejercicio 2017) 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 2017 y 31 de diciembre de 2018, la mayor parte de los anticipos se encuentran deteriorados.

Con fecha 25 de octubre de 2018 se incorpora al perímetro de consolidación la sociedad Amantani Inversiones SL, con un valor razonable de las existencias de 4.687 miles de euros.

Durante el primer semestre de 2018, no se han activado intereses financieros.

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2018, no existen compromisos de venta de importe significativo.

Principales variaciones del ejercicio 2018

Durante ejercicio 2018, se ha incorporado al perímetro de consolidación Amantani Inversiones SL con un valor razonable de existencias de 4.687 miles de euros correspondientes a un terreno en Dos Hermanas (Sevilla).

Adicionalmente, se produjo la adjudicación por parte de Banco Sabadell de varias fincas de Tórtola, con un valor neto de existencias de 680 miles de euros a un precio de 713 miles de euros dándose de baja los préstamos que tenían asociados estas fincas de casi 898 miles de euros, incluidos intereses, que provocaron un beneficio total de 218 miles de euros. Del mismo modo se ha producido la adjudicación de una finca en el Pozo de Guadalajara Sector 5 con un valor neto en existencias de 709 miles de euros a un precio de 565 miles de euros dándose de baja los préstamos que tenían asociados estas fincas de casi 809 miles de euros, incluidos intereses, que provocaron un beneficio total de 144 miles de euros.

Principales variaciones del ejercicio 2017

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

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

Adicionalmente, se produjo la adjudicación por parte de Banco Sabadell de varias fincas de Tórtola, con un valor neto de existencias de 2.057 miles de euros a un precio de 2.332 miles de euros dándose de baja los préstamos que tenían asociados estas fincas de casi 3.274 miles de euros, incluidos intereses, que provocaron un beneficio de 1.091 miles de euros.

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

(Cifras en miles de euros)	2018	2017
Clientes	75	450
Deterioros	(171)	(171)
Total saldo neto clientes	246	279
Deudores diversos	935	941
Deterioros	(235)	(235)
Total otros activos corrientes	700	706
Total	946	985

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

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El saldo registrado en este epígrafe, al 31 de diciembre de 2018, recoge un importe que asciende a 162 miles de euros (247 miles de euros en 2017), 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			
	2018		2017	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otros activos financieros	119	16.870	83	17.952
Total bruto	119	16.870	83	17.952
Pérdidas por deterioro	-	(13.304)	-	(13.304)
Total neto	119	3.566	83	4.648

Otros activos financieros

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2018		2017	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Depósitos y fianzas	-	136	-	47
Otros créditos	119	16.734	83	17.905
Total	119	16.870	83	17.952

Dentro del epígrafe "Otros créditos a corto plazo" se incluyen créditos vencidos totalmente deteriorados al 31 de diciembre de 2018 por importe de 13.304 miles de euros (13.304 miles de euros en el ejercicio 2017), 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.

Durante los ejercicios 2018 y 2017, el Grupo no ha registrado deterioros.

15. Capital y reservas

Capital social

A 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Sociedad Dominante asciende TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SETENTA Y UNO CON SESENTA Y TRES (344.462.071,63 €), distribuido en 34.446.207.163 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 34.446.207.163, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie.

Durante el primer semestre de 2018 se llevó a cabo la siguiente ampliación de capital por parte de la Sociedad Dominante:

- Con fecha 26 de junio de 2018 quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital social por un importe total nominal de 720.464,67 €, más una prima de emisión de 180.116,15 €, lo que hace un total de 900.580,82 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 72.046.467 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 34.374.160.997 a la 34.446.207.163, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes, mediante compensación de créditos según autorización aprobada en virtud de acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 19 de julio de 2016.

Durante el ejercicio 2017 se llevó a cabo las siguientes ampliaciones de capital por parte de la Sociedad Dominante:

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

Todas las acciones constitutivas del capital social de Urbas Grupo Financiero, S.A. gozan de los mismos derechos y cotizan en el Mercado Continuo Español, si bien al 31 de diciembre de 2018 existen 30.759.040.000 acciones pendientes de ser admitidas a cotización, procedentes de la ampliación de capital social mediante aportación no dineraria de las 69.341.066 participaciones que integran el 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.", que quedó inscrita en el Registro Mercantil el 24 de septiembre de 2015.

Al 31 de diciembre de 2018, el valor de cierre de cotización ascendía a 0,0034 euros.

El movimiento del patrimonio neto a nivel consolidado, durante el ejercicio 2018, es el siguiente:

	Miles de euros					Total
	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reservas	Minoritarios	Resultado del Ejercicio	
Saldo al 31 de diciembre de 2017	343.742	55.688	(88.344)	817	5.230	317.133
Saldo a 1 de Enero de 2017 ajustado (*)	343.742	55.688	(88.344)	817	5.230	317.133
Resultado neto al 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-	404	404
Ampliación de Capital	720	180				900
- Aplicación del resultado			5.230		(5.230)	-
- Otras variaciones			475	(5)		470
Saldo al 31 de diciembre de 2018	344.462	55.868	(82.639)	812	404	318.907

Autorizaciones para adquisición de acciones propias

La Junta General celebrada el 19 de julio de 2016 autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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.

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 2017 y 31 de diciembre de 2018, asciende a 55.688 y 55.868 miles de euros, respectivamente.

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 2018, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Reservas de la Sociedad Adquiriente

Reservas de la Sociedad Adquirente	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Reserva Especial	11.073	11.073
Reserva por Adquisición de participaciones	213.124	213.124
Resultados de ejercicios anteriores atribuibles a la Sociedad Adquirente	(82.814)	(82.208)
Total	141.383	141.989

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 de participaciones

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2018, tiene un importe de 213.124 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, según se indica en la Nota 3.c de la memoria, y es equivalente a la diferencia entre el valor de los activos acordados inicialmente entre las partes independientes y el valor de tasación de los activos incluido en el informe del experto independiente 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 por adquisición inversa

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2018, es negativa por importe de 231.874 miles de euros, recoge la reserva generada en el proceso de adquisición inversa de Urbas y Aldira. Surge como diferencia entre el valor razonable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades adquiridas en el proceso de adquisición "inversa" realizado durante el ejercicio 2015 y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad Dominante antes de dicha adquisición.

Reservas en sociedades consolidadas

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

	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	6.920	6.949
Urbas Grupo Financiero S.A.	641	101
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	(6)	(5)
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	909	(1)
Construcciones la Vega COVE, S.L.	1.201	(2.932)
Inversiones Playamayor, S.L.	(88)	(57)
Localeasy, S.L.	128	(3)
Torres de la Alameda Investment, S.L.	48	(413)
Terlemudes, S.L.	(14)	(14)
Divertiendas, S.L.	(11)	(11)
Jose Luis Casso 72, S.L.	(1.787)	(1.985)
Gespar Promocion Inmobiliaria, S.L.	(1)	
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	1.020	(5.320)
Caribbean Resort & Golf S.L.	(7)	(7)
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	(149)	(149)
Cabosur Gestión XXI S.L.	(2)	(2)
Reservas en Sociedades por el método de puesta en equivalencia	(158)	(158)
Total	7.782	1.471

Pactos parasociales

En materia de pactos parasociales entre accionistas que afecten a la compañía, en el Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2014 se recogió el texto del acuerdo privado suscrito entre ésta y las sociedades Robisco Investment S.L. y Nova Lurani S.L. suscrito el 5 de marzo de 2014 y publicado mediante hecho relevante el 15 de abril de 2014. Este acuerdo fue modificado en el sentido de prorrogar su vigencia hasta diciembre de 2018 y ampliado en la cuantía de adquisición de deuda de proveedores hasta un máximo de 8 millones de euros. Todo ello quedó reflejado en el hecho relevante que, para general conocimiento, se publicó el 21 de marzo de 2017 y en el Informe de Gestión del primer semestre de 2017. Este pacto estuvo vigente hasta el pasado 31 de diciembre de 2018.

En sesión del Consejo de Administración de fecha 14 de enero de 2019, se acordó la suscripción de pacto parasocial con las entidades DARIVENIA MARKETS S.L. y QUANTIUM VENTURE S.L., representantes de los dos máximos accionistas de la Compañía. Dicho pacto parasocial tiene la finalidad de dotar a la Compañía de la liquidez necesaria, atendiendo en nombre de esta los pagos a los que viene obligada en virtud de su actividad ordinaria así como de su situación patrimonial actual y las dificultades de tesorería que viene atravesando.

Por ello, los accionistas significativos mayoritarios propusieron contribuir a consolidar la estabilidad de la Compañía y su reforzamiento en los momentos actuales, por lo que han celebrado conversaciones tendentes a atender los pagos y obligaciones mencionados, adquiriendo como contraprestación una determinada participación en el capital social de URBAS, suscribiendo a tal efecto un Pacto Parasocial con el fin de sentar las bases de regulación de relación entre ellos, en cuanto resulten titulares de las acciones mencionadas, y fijando que sus reglas de actuación, conforme a lo establecido en legislación vigente aplicable, y en cumplimiento del régimen de las ofertas públicas de

adquisición de valores, y especialmente en lo referido al artículo 82 de la L.M.V., y 530 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital.

Mediante dicho pacto las sociedades DARIVENIA MARKETS S.L. y QUANTIUM VENTURE S.L. se comprometen a dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el presente ejercicio 2019 y como mínimo hasta el 31 de diciembre de 2019, 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.

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 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante no posee autocartera.

16. Intereses minoritarios

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

17. Provisiones

Provisiones a largo plazo

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

	Miles de euros
Saldo a 31 de diciembre de 2016	11.786
Dotaciones	395
Aplicaciones	(479)
Traspasos	-
Saldo a 31 de diciembre de 2017	11.702
Salidas del perímetro de consolidación	(648)
Dotaciones	126
Aplicaciones	-
Saldo a 31 de diciembre de 2018	11.180

El importe de esta partida recoge el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios, reclamaciones o compromisos.

Las dotaciones de la provisión para responsabilidades registradas durante el 2018 se han producido como consecuencia de los litigios que el Grupo mantiene vigentes a 31 de diciembre de 2017, principalmente derivados de ejecuciones hipotecarias practicadas por las entidades de crédito, que se han registrado con cargo al epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Las salidas del perímetro de consolidación corresponden al efecto de la venta del 100% de la participación de Terfovol Renovables S.L., durante el ejercicio 2018.

18. Deudas con entidades de crédito.

El detalle de las "Deudas con entidades de crédito", por vencimientos, a 31 de diciembre de 2017 y 2018 del Grupo es el siguiente:

(Cifras en miles de euros)	2018	2017
Pólizas de crédito y préstamo	838	846
Deuda por intereses	16.470	11.568
Hipotecas subrogables (Nota 12)	89.170	110.791
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias (Nota 10)	808	906
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio (Nota 9)	-	-
	107.287	124.112
Vencimientos previstos:		
Vencidos	58.645	83.637
A un año	9.426	2.600
A dos años	5.353	6.947
A tres años	6.142	5.337
A cuatro años	6.948	6.142
A cinco años o posteriores	20.773	19.449
Saldos incluidos en pasivo corriente	106.562	119.527
Saldos incluidos en pasivo no corriente	725	4.585

Tal como se aprecia en el cuadro anterior, en el detalle de los vencimientos previstos, El Grupo se encuentra en una situación de riesgo financiero alto ya que un 55% de masa pasiva financiera con entidades de crédito se encuentra vencida (58.645 miles de euros sobre 107.287 miles de euros).

En cualquier caso, el Grupo se encuentra en un proceso continuo de reestructuración de su endeudamiento financiero, que viene desarrollando desde la integración de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y sociedades dependientes en el propio Grupo. Dicho proceso negociador se ha materializado en la firma de distintos acuerdos de refinanciación de la deuda y otros se encuentran bastante avanzadas y con perspectivas de alcanzar un acuerdo a corto/medio plazo. En cualquier caso, la línea de negociación están dirigidas tanto a la obtención de una refinanciación de la deuda, como a la cancelación de la misma con la dación en pago de los propios activos afectos a la garantía real y si fuera necesario, incluir la dación de activos libres de cargas, o bien una mezcla de ambas líneas de negociación.

En este sentido, con fecha 1 de marzo de 2017 se formalizó 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, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Urbas). En concreto, se ha acordado fijar la deuda del Grupo con dicha Entidad en un total de 40,3 millones de euros, estableciéndose un calendario de pagos anual durante un periodo de 8 años. Adicionalmente, el acuerdo contempla que, siempre que la Sociedad atienda los vencimientos pactados con SAREB, esta última se compromete a condonar una parte de la deuda liquidada (cifra que puede variar entre un 30%-37%, aproximadamente) y la totalidad de intereses devengados, incluyéndose los que se hubieran devengado hasta la fecha de firma del citado acuerdo (6.9 millones de euros). Si se cumplieran las condiciones pactadas la deuda final que tendría que abonar la Sociedad ascendería a 27,2 millones de euros. En caso de incumplimiento de los compromisos de pagos SAREB podrá resolver el contrato y exigir el pago de la deuda total.

A 30 de septiembre 2017, el Grupo impagó la primera cuota por importe de 3.626 miles de euros, si bien posteriormente se atendió al pago de una parte del referido impago (1.200 miles de euros), una vez descontada la condonación de una parte del principal (30%) y de los intereses devengados desde la firma del contrato. Con fecha 30 de septiembre del 2018 se produjo el impago de la segunda cuota por importe de 2.417 miles de euros. A fecha de formulación de los presentes estados financieros anuales, está situación se encuentra pendiente de regularizar, negociando el abono de las mismas a través de la entrega de activos inmobiliarios. En cualquier caso, teniendo en cuenta que el impago de

deuda puede suponer la pérdida de los beneficios de condonación referidos y el derecho de SAREB a resolver el contrato y exigir el pago total de la deuda e independientemente del calendario de pagos establecido en el cuadro anterior, El Grupo ha registrado la totalidad de la deuda viva con SAREB en el pasivo circulante del balance.

Destacar también la renovación con la entidad Bantierra realizada durante en enero del 2017, cuyo vencimiento se ha aplazado hasta enero del 2019. El principal de la deuda asciende a 3.295 miles de euros y se liquidará mediante el pago de cuotas de interés semestrales (interés fijo 2%) y la amortización del principal al final del vencimiento (amortización bullet).

En cuanto a las actuaciones realizadas pendientes de formalizar se encuentran:

- Negociaciones BBVA: La deuda viva asciende a 29.588 miles de euros y tiene asociada la garantía real de activos inmobiliarios con un valor razonable de 49.423 miles de euros. En la negociación se está tratando de cancelar la deuda en varias fases mediante la dación en pago de los activos asociados a la garantía real.
- Negociaciones Banco Santander: La deuda viva asciende a 8.581 miles de euros y tiene asociada la garantía real de activos inmobiliarios con un valor razonable de 3.146 miles de euros. En la negociación se está tratando de cancelar la deuda en varias fases mediante la dación en pago de los activos asociados a la garantía real.

La deuda viva de ambos procesos de negociación abiertos representa el 65%, aproximadamente, de la deuda vencida y la previsión de cierre de dichos procesos estaba prevista para el ejercicio 2019, si bien esta previsión se ha visto perjudicada por la percepción que se ha derivado de la puesta de manifiesto de las Diligencias Previas 56/2017 que se siguen en el Juzgado de Instrucción 4 de la Audiencia Nacional en virtud de la querrela criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra la Compañía, su Consejo de Administración y otros (véase Nota 21). A pesar de los retrasos evidentes provocados por los hechos descritos, desde el Grupo se está trabajando en minimizar los daños causados y alcanzar acuerdos en el menor plazo posible.

El tipo de interés medio aplicado durante el ejercicio viene determinado por el Euribor más un diferencial de mercado. No obstante indicar que dado que la mayor parte de los préstamos están vencidos no existe un tipo de interés medio aplicado que sea de referencia. En cualquier caso, los intereses devengados durante el ejercicio 2018 por la deuda financiera ascienden a 9.688 miles de euros (3.442 miles de euros en el 2017).

Incidencias Condiciones Contractuales.

A 31 de diciembre de 2018 se acumula una deuda vencida y pendiente de pago con entidades de crédito por importe de 58.645 miles de euros (83.637 en el ejercicio 2017). Estas cantidades corresponden a 50.354 miles de euros de principal (72.069 miles de euros en el ejercicio 2017) y 8.189 miles de euros de Intereses (11.568 miles de euros en el ejercicio 2017). Adicionalmente, habría que considerar que existe deuda principal por importe de 34.246 miles de euros y los intereses devengados, que podrían ser exigidos por SAREB por el incumplimiento de las condiciones contractuales vigentes, según se ha indicado en párrafos anteriores.

Los estados consolidados del Grupo Urbas del 2017 se elaboraron entre otros teniendo en cuenta el acuerdo que con fecha 1 de marzo de 2017 la Compañía formalizó con la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria (SAREB), en virtud del cual, se reestructuró y refinanció la deuda de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Urbas).

En concreto, se habría acordado fijar la deuda del Grupo con la SAREB en un total de 40,3 millones de euros, estableciéndose un calendario de pagos anual durante un periodo de 8 años. Adicionalmente, el acuerdo contempla que, siempre que la Sociedad atienda los vencimientos pactados con SAREB, esta última se compromete a condonar una parte de la deuda liquidada (cifra que puede variar entre un 30%- 37%, aproximadamente) y la totalidad de intereses devengados. Si se cumplieran las condiciones pactadas la deuda final que tendría que abonar la Sociedad ascendería a 27,2 millones de euros. En caso de incumplimiento de los compromisos de pagos SAREB podrá resolver el contrato y exigir el pago de la deuda total, es decir los 40,3 millones de €. Dicho acuerdo, motivó el registro de una quita en los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2017.

A fecha 30 de septiembre 2017, el Grupo había impagado la primera cuota por importe de 2.444 miles de euros, tal y como se puso de manifiesto en las cuentas anuales del ejercicio 2017, si bien, con fecha 8 de marzo de 2018, se ha atendido al pago de una parte de dicha cuota (1.200 miles de euros), aplicando íntegramente el acuerdo marco descrito.

Teniendo en cuenta las circunstancias actuales y según criterio de la Comisión Nacional del Mercado de Valores puesto de manifiesto mediante requerimiento remitido a la sociedad, y una vez recibidas las distintas confirmaciones de los Servicers gestores de la deuda de dicha Entidad, recibidas en el segundo trimestre del ejercicio 2018, y no respondiendo éstas al acuerdo marco suscrito y previamente descrito, se ha considerado oportuno, en aplicación de un principio de prudencia extremo, registrar en las cuentas de la Compañía a fecha 30 de junio de 2018, unos intereses financieros de 6.948 miles de €, para ajustar los saldos a la información reportada por la entidad acreedora. No obstante, la Compañía estima que dicha situación debería quedar aclarada y regularizada de acuerdo con el espíritu y términos del propio acuerdo marco suscrito y todo ello, durante el ejercicio 2019.

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

19.1 Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2018		2017	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	50	173	49	130
Remuneraciones pendientes de pago	-	60	-	60
Deudas con Socios y Administradores (Nota 24)	-	0	-	0
Deudas con empresas vinculadas (Nota 23)	603	632	603	632
Otras deudas no comerciales	4.148	88.292	1.203	65.176
Total bruto	4.801	89.157	1.855	65.998

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)			
	Vencida	Vto de 1 a 12 meses	Vto de 1 a 5 años	TOTAL
Goya Debtco	5.057		33.064	38.121
Pirineos Investment S.A.R.L.	3.976	-	-	3.976
Larisa Inverpromo S.L.	-	280	21.096	21.376
Voyager Investing UK	12.701			12.701
Ballet Issuer Designated A.C.	11.949			11.949
Otros fondos	260	-	-	260
Total Fondos de Inversión	33.944	280	54.160	88.384

Con fecha 2 de agosto de 2017, el Grupo se alcanzó un acuerdo con Goya Debtco Dac para la refinanciación de la deuda. En concreto, la deuda viva previa al acuerdo con el Grupo ascendía a 40.374 miles de euros y la deuda pendiente posterior al acuerdo se fijó en 38.221 miles de euros, e

incluye 36.064 miles de euros de principal y 2.157 miles de euros de intereses vencidos y no pagados. Los términos del acuerdo recogen que la sociedad deberá pagar 100 miles de euros en el momento del acuerdo (pago realizado), 1.300 miles de euros en diciembre de 2017 (cuota inicialmente impagada), 1.700 miles de euros en diciembre de 2018 y finalmente la dación en pago de los activos asociados a la deuda en el plazo de dos años desde la firma del contrato. Con fecha 11 de junio de 2018, se renovó dicho acuerdo realizando un pago de 100 miles de euros y modificando el vencimiento de la cuota impagada de 1.200 miles de euros a finales de julio de 2018, no obstante este último pago ha sido impagado y se está en negociaciones para la concesión de un nuevo vencimiento.

A finales del mes de diciembre del ejercicio 2018, se han recibido sendas comunicaciones de cesión de la deuda hipotecaria asociada con las entidades bancarias Banco Sabadell y Kutxabank a favor de los fondos de inversión Voyager Investing UK y Ballet Issuer Designated A.C. respectivamente.

19.2 Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Proveedores	7.349	9.596
Proveedores, efectos a pagar	-	-
Proveedores por compras de activos inmobiliarios	-	-
Anticipos de clientes	493	572
Total	7.842	10.168

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 2018 existen deudas vencidas y pendientes de pago con proveedores por importe de 4.164 miles de euros, a 31 de diciembre de 2017 dicho importe ascendía a 4.185 miles de euros.

20. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

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

Miles de euros								
31/12/2018					31/12/2017			
Activos Fiscales		Pasivos Fiscales			Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente	
Hacienda Pca IVA/IGIC	336	-	-	-	265	-	122	-
H.P. Impuesto corriente	12	-	-	-	12	-	-	-
H.P. Acreedora por IRPF	-	-	20	-	-	-	30	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	58	-	-	-	162	-
Hacienda Pública acreedora por sanciones	-	-	-	-	-	-	2.900	-
Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados	-	-	4.559	-	-	-	6.261	-
Otros	194	-	40	-	152	-	647	-
Pasivo impuesto diferido	-	113	-	-	-	140	-	-
Total	542	113	4.677	-	429	140	10.122	-

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.

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantiene deudas vencidas y pendientes de pago por importe de 4.559 miles de euros (6.261 miles de euros en 2017) en concepto de principal e intereses de deudas por IVA/ISS del ejercicio 2010-11 que se incluyen en el epígrafe "Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados", del cual se está tramitando la suspensión.

Durante el ejercicio 2017 la sociedad firmó el acta de conformidad con la AEAT por el que se concluye con la inspección que estaba abierta del IVA/ISS del ejercicio 2012. El efecto derivado como resultado de la inspección, supuso una minoración de las bases imponibles negativas por importe de 4.905 miles de euros, que serán recuperadas directamente en el impuesto corriente conforme se vayan vendiendo los activos afectos.

Por otra parte, a 31 de diciembre de 2018 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 123 miles de euros (162 miles de euros en 2017) que se encuentran en periodo voluntario de pago, a 31 de diciembre de 2018.

El resto de saldos se corresponderían con liquidaciones corrientes.

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

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

Asimismo, con fecha 1 de enero de 2016 ha entrado en vigor el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto sobre sociedades, en el que se establece la obligación de revertir aquellas

pérdidas que hayan resultado fiscalmente deducibles en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en periodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013 correspondientes al deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades. Dicha reversión se integrará, como mínimo, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2016.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar del grupo fiscal, al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

	Miles de euros
Año de generación	Bases imponibles negativas
1997	6.373
1998	807
2001	2.961
2002	261
2003	503
2004	4.502
2005	614
2006	2
2007	36
2008	41.878
2009	468
2010	36.225
2011	23.520
2012	25.916
2013	23.163
2014	7.707
2015	3.558
2016	807
	179.301

Obs: Bases imponibles negativas desde el ejercicio 1.995 hasta el 2.015 se considera fiscalmente anteriores a la incorporación al grupo fiscal

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.

21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 18.551 miles de euros, de los cuales 17.817 miles de euros se corresponden con el aval de un préstamo hipotecario de la sociedad Urbas Maroc, S.A.R.L., empresa del Grupo Urbas hasta el 27 de diciembre de 2011. Dicho préstamo hipotecario se encuentra en fase de ejecución por un

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al respecto debemos decir

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

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

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

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

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

administrativo de las tasaciones, las cuales constituyen elemento auxiliar de su informe, pero sin que puedan considerarse vinculantes para su función.

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

Además se da la circunstancia que las valoraciones de los activos fueron sometidas al criterio del experto independiente nombrado por el Registro Mercantil, lo cual por sí mismo eliminaría cualquier responsabilidad de los administradores, pero es que además, debemos añadir que desde la ampliación de capital, ahora puesta en duda, hasta la actualidad se han ido realizando tasaciones inmobiliarias, por distintos tasadores, para comprobar los valores atribuidos en su día a los efectos de la ampliación de capital, y que sirvieron de base para la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo de los ejercicios 2015, 2016. Adicionalmente, indicar que los valores consignados a 31 de diciembre de 2017 en los presentes estados financieros vienen a ratificar básicamente en su totalidad, las valoraciones otorgadas a los activos inmobiliarios, que fueron objeto de la ampliación de capital referida y puestos de manifiesto en el informe del experto independiente. La evolución de las tasaciones ha sido en una gran mayoría de los casos positiva (véase nota 3.i), y para su ejecución se han aplicado normativa y criterios homogéneos a los que sirvieron de base para la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo de los ejercicio 2015 y 2016.

Relevancia penal de las supuestas irregularidades contables.

Lógicamente, si se asume que la existencias de una supuesta alteración de los valores de tasación de los activos inmobiliarios aportados para la ampliación de capital, ello nos llevaría a la conclusión de que se han producido irregularidades contables como lógica consecuencia de aquellos. Sin embargo y según la numerosa jurisprudencia existente no basta con que se produzca una contravención de las normas contables que tenga un impacto significativo en las cuentas y se produzca, por ende, un grave perjuicio informativo a los usuarios de la información financiera, también resulta necesario que, junto a la desvirtuación relevante de la situación económico-financiera o patrimonial, se pruebe un elemento subjetivo y adicional como sería su intención de haber querido cometer dicha contravención de las normas contables. Con mucha más razón, en el presente caso, si algo ha quedado demostrado a lo largo de todo el proceso seguido para la ampliación de capital, acordado por la Junta General de accionistas de la Sociedad Dominante, el día 10 de julio de 2015, es que en todo momento la Sociedad Dominante y su Consejo de Administración, han seguido rigurosamente,

no solo el procedimiento establecido legal establecido, sino que la operación ha contado con el control de distintos organismos públicos y privados, como, GRANT THORNTON, nombrado por el Registro mercantil para la emisión del informe del experto independiente que sirvió de base a la ampliación de capital, el Registro Mercantil, los auditores de cuentas del Grupo y finalmente, la propia CNMV, con la supervisión para la salida a bolsa y cotización de las acciones emitidas a consecuencia del aumento de capital por aportación de activos inmobiliarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

En este punto debemos destacar varios aspectos, en primer lugar, los administradores de la Sociedad Dominante no están obligados a conocer los valores previos de adquisición de activos que pudieran ser una oportunidad futura de negocio o al menos, interesantes para el desarrollo de su actividad.

Adicionalmente, se pone de manifiesto que el activo se incorporó a la sociedad vendedora en una ampliación de capital, no por compraventa, por lo que, la legislación mercantil establece que las aportaciones no dinerarias a una sociedad mercantil no pueden realizarse por importe superior al del mercado pero no existe impedimento legal alguno para que se realicen por valor inferior al de su tasación.

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

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

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

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

CONCLUSIONES

Como hemos indicado al inicio de nuestra exposición el desarrollo de la información relacionada con la querrela referida se ha realizado con base en la mejor información disponible en el momento de elaboración de los presentes estados financieros intermedios y la misma está basada en el informe emitido por el letrado D. Manuel Pérez Lasierra, que ha recibido el encargo de la defensa del Grupo y que en todo caso estima que el riesgo de que se produzca cualquier sentencia condenatoria es remoto, siendo igualmente remoto que se derive cualquier consecuencia para la Sociedad Dominante y su Grupo. Igualmente y dado que los efectos de una eventual sentencia condenatoria podrían ser extensivos y determinar una posible responsabilidad civil que podría acarrear la nulidad de la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias, total o parcial, el riesgo de que ello ocurra, según el criterio profesional de dicho letrado, es igualmente remoto, por lo que por parte de la dirección no se ha estimado necesario incluir provisión adicional alguna en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2017.

22. Ingresos y gastos

a) Ingresos por ventas

El desglose de las ventas del Grupo por tipología de ingreso, para el ejercicio 2018 y 2017, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Ingresos por venta de promociones	-	142
Ingresos por venta de suelo	2.479	3.592
Ingresos por arrendamientos	533	524
	3.012	4.258

La distribución de la cifra de negocios, del ejercicio 2018 y 2017, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

Ejercicio 2018

	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	-	2.479	5	2.484
Madrid	-	-	483	483
Valencia	-	-	24	24
Andalucía	-	-	21	21
Total	-	2.479	533	3.012

Ejercicio 2017

	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	-	3.592	5	3.597
Madrid	-	-	493	493
Valencia	-	-	26	26
Andalucía	142	-	-	142
Total	142	3.592	524	4.258

b) Aprovisionamientos

El desglose de los importes registrados como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, del ejercicio 2018 y 2017, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Variación de existencias de terrenos y solares	1.655	2.771
Obras y servicios	291	25
Aprovisionamientos	1.946	2.796

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 2018 y 2017, es el siguiente:

	2018	2017
Deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 11)	-	222
Resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 11)	-	-
Total	-	222

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Sueldos y salarios	512	506
Indemnizaciones	-	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	153	134
Otros gastos sociales	-	2
Total	665	642

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 2018 y 2017, son las siguientes:

La distribución por categorías y sexos, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es la siguiente:

	Número de empleados			
	2018		2017	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	1	1	2	1
Jefes y Técnicos	1	-	2	-
Administrativos y comerciales	5	4	7	6
Total	7	5	11	7

Durante el ejercicio 2018, 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	
	2018	2017
Intereses financieros y otros ingresos asimilados	2.954	7.760
Ingresos financieros	2.954	7.760
Intereses de deudas con entidades de crédito y obligaciones (Notas 19)	(9.688)	(3.439)
Gastos financieros	(9.688)	(3.439)
Variación de valor razonable en instr. financ.	(45)	910
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(45)	910
Deterioro neto de instrumentos financieros (Nota 15)	-	-
Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	-
Deterioro y resultado de instrumentos financieros	-	-
Resultado de sociedades valoradas por puesta en equivalencia (nota 23.f)	-	-
Resultado financiero	(6.779)	5.231

El epígrafe de "Intereses financieros y otros ingresos asimilados" recoge, principalmente, ingresos financieros derivados de los procesos de refinanciación de la deuda financiera del Grupo (véanse Notas 18 y 19).

Los estados consolidados del Grupo Urbas del 2017 se elaboraron entre otros teniendo en cuenta el acuerdo que con fecha 1 de marzo de 2017 la Compañía formalizó con la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria (SAREB), en virtud del cual, se reestructuró y refinanció la deuda de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Urbas).

En concreto, se habría acordado fijar la deuda del Grupo con la SAREB en un total de 40,3 millones de euros, estableciéndose un calendario de pagos anual durante un periodo de 8 años. Adicionalmente, el acuerdo contempla que, siempre que la Sociedad atienda los vencimientos pactados con SAREB, esta última se compromete a condonar una parte de la deuda liquidada (cifra que puede variar entre un 30%- 37%, aproximadamente) y la totalidad de intereses devengados. Si se cumplieran las condiciones pactadas la deuda final que tendría que abonar la Sociedad ascendería a 27,2 millones de euros. En caso de incumplimiento de los compromisos de pagos SAREB podrá resolver el contrato y exigir el pago de la deuda total, es decir los 40,3 millones de €. Dicho acuerdo, motivó el registro de una quita en los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2017.

A fecha 30 de septiembre 2017, el Grupo había impagado la primera cuota por importe de 2.444 miles de euros, tal y como se puso de manifiesto en las cuentas anuales del ejercicio 2017, si bien, con fecha 8 de marzo de 2018, se ha atendido al pago de una parte de dicha cuota (1.200 miles de euros), aplicando íntegramente el acuerdo marco descrito.

Teniendo en cuenta las circunstancias actuales y según criterio de la Comisión Nacional del Mercado de Valores puesto de manifiesto mediante requerimiento remitido a la sociedad, y una vez recibidas las distintas confirmaciones de los Servicers gestores de la deuda de dicha Entidad, recibidas en el segundo trimestre del ejercicio 2018, y no respondiendo éstas al acuerdo marco suscrito y previamente descrito, se ha considerado oportuno, en aplicación de un principio de prudencia extremo, registrar

en las cuentas de la Compañía a fecha 30 de junio de 2018, unos intereses financieros de 6.948 miles de €, para ajustar los saldos a la información reportada por la entidad acreedora.

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			
	2018		2017	
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total
Sociedad Adquirente (Aldira)	(468)	(468)	(1.302)	(1.302)
Ajustes de Consolidación	2.150	2.150	-	-
Integración global				
Urbas Grupo Financiero S.A.	5.191	5.191	584	584
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	(1)	(1)	(1)	(1)
Gespar Promoción Inmobiliaria S.L.	-	-	(1)	(1)
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	910	910
Jose Luis Casso 72, S.L.	(785)	(785)	206	206
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	(5.136)	(5.136)	4.290	4.290
Inversiones Playamayor, S.L.	(12)	(12)	(41)	(41)
Localeasy S.L.	101	101	136	136
Torres de la Alameda Investment, S.L.	(605)	(604)	478	478
Terlemudes, S.L.	-	-	-	-
Divertiendas, S.L.	-	-	-	-
Proyectos Inmobiliarios la Campiña S.L.	-	-	-	-
Amantani Inversiones S.L.	(31)	(31)	-	-
Integración proporcional				
Caribbean Resort & Golf S.L.	-	-	-	-
Total	404	405	5.259	5.259

23. 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 2018

A fecha 31 de diciembre de 2018, el detalle por sociedad con partes vinculadas es el siguiente:

Operaciones con partes vinculadas con efectos en el Resultado

Nombre o denominación social	Naturaleza	Detalle	Miles de Euros
Robisco Investment, S.L.	Otros gastos de explotación	Contrato Consejero Ejecutivo 2018 ⁽¹⁾	180
Quantium Venture, S.L.	Otros gastos de explotación	Contrato Consejero Ejecutivo 2018 ⁽¹⁾	180
	TOTAL		360

⁽¹⁾ Gastos devengados durante el ejercicio 2018 en concepto de Contrato Anual de Consejero Ejecutivo

Las transacciones realizadas por Quantium Venture, S.L. y Robisco Investment, S.L. durante el ejercicio del 2018, descritas como "otros gastos de explotación", se elevan a 360 miles de euros (mismo importe en el ejercicio 2017) y corresponden al devengo de derivado de los contratos en el marco del contrato como miembros del consejo de administración y por las funciones ejecutivas realizadas a la Sociedad (véase nota 24).

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	-	-	181
Quantium Venture, S.L.	Accionista / Consejero	-	-	217
Alza Residencial S.L.	Vinculada - Accionista	603	624	-
Laite Business, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
Iuris Consultatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
TOTAL		603	632	398

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

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

Además, el art. 31.h) del Reglamento del Consejo de Administración ha encomendado a la Comisión de Auditoría la función de velar por el cumplimiento de los requisitos establecidos para dichas operaciones, reservándole a esta la competencia para el análisis y autorización de operaciones con partes vinculadas, debiendo esta emitir informe sobre dichas operaciones desde el punto de vista de la igualdad de trato y de las condiciones de mercado, de conformidad con lo establecido en los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, y la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales.

Ejercicio 2017

A fecha 31 de diciembre de 2017, el detalle por sociedad con partes vinculadas es el siguiente:

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

Operaciones con partes vinculadas con efectos en el Resultado

Nombre o denominación social	Naturaleza	Detalle	Miles de Euros
Robisco Investment, S.L.	Gastos Financieros	Liquidación Intereses Línea crédito 2016	63
Robisco Investment, S.L.	Otros gastos de explotación	Contrato Consejero Ejecutivo 2017 ⁽¹⁾	180
Quantium Venture, S.L.	Otros gastos de explotación	Contrato Consejero Ejecutivo 2017 ⁽¹⁾	180
	TOTAL		423

⁽¹⁾ Gastos devengados del ejercicio 2017 en concepto de Contrato Anual de Consejero Ejecutivo

Capitalizaciones Acordadas

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

A fecha 31 de diciembre de 2017, las operaciones realizadas en 2017 son por un lado, la disposición de 1.500 miles de euros de la nueva línea de crédito renovada el 21 de marzo de 2017 con Robisco Investment, S.L. quedando disponible un total de 500 miles de euros por línea de crédito con Robisco Investment, S.L. (50% de 1.000 miles de euros disponible total), saldos incluidos en el acuerdo de Ampliación de Capital aprobado en última Junta de 30 de junio de 2017. Adicionalmente, el gasto devengado durante el ejercicio 2017 derivado de los contratos de Consejero Ejecutivo con Quantum Venture, S.L. y Robisco Investment, S.L., asciende a 180 miles de euros.

Saldos con partes vinculadas (en miles de euros)

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Otras deudas no corrientes	Otras deudas corrientes	Acreedores comerciales
Robisco Investment, S.L.	Accionista / Consejero	-	-	-
Alza Residencial S.L.	Vinculada - Accionista	603	624	-
Lait Business, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
Iuris Consultatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
TOTAL		603	632	-

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

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

Además, el art. 31.h) del Reglamento del Consejo de Administración ha encomendado a la Comisión de Auditoría la función de velar por el cumplimiento de los requisitos establecidos para dichas operaciones, reservándole a esta la competencia para el análisis y autorización de operaciones con partes vinculadas, debiendo esta emitir informe sobre dichas operaciones desde el punto de vista de la igualdad de trato y de las condiciones de mercado, de conformidad con lo establecido en los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, y la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales.

24. Información legal relativa al Consejo de Administración

a) Composición del Consejo de Administración

El consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 7 hombres a 31 de diciembre de 2018, siendo su composición la siguiente:

Consejero	Representante	Cargo	Condición
Quantium Venture, S.L.	D. Juan Antonio Acedo Fernández	Presidente Consejero Delegado	Ejecutivo
Sanzar Asesoría S.L.	D. Ignacio Checa Zavala	Vocal	Independiente
D. Luis Ramos Atienza	-	Vocal	Independiente
D. Ignacio Alonso Villalobos de la Viesca	-	Vocal	Independiente
D. Adolfo José Guerrero Hidalgo	-	Vocal	Independiente
D. Pablo Cobo del Moral	-	Vocal	Independiente
D. Iván Cuadrado López	-	Secretario no Consejero	-

b) Composición del Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas durante los ejercicios 2018 y 2017 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han sido las siguientes:

A fecha de los presentes Estados Financieros consolidados 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 retributiva de la Compañía engloba dos tipos de retribuciones: la derivadas de la pertenencia al órgano de administración y las retribuciones a los consejeros ejecutivos.

- 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 euros.
- Vicepresidente: 60.000 euros.
- Vocal: 4.000 euros.
- Secretario: 25.000 euros.
- Consejero Coordinador: 5.000 euros.

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 euros y la dieta por asistencia a las Comisiones es de 500 euros.

Además de ello, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones 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.

En dicho sentido se acordó suscribir contrato con los consejeros citados por el que esta se compromete a desempeñar las funciones propias de Consejeros ejecutivos de la Sociedad Dominante, de conformidad con las previsiones legales y estatutarias, sometido por ello a todas las obligaciones de lealtad y diligencia previstas. Como contraprestación la Compañía retribuirá a dichas sociedades con la cantidad de 15.000 euros mensuales en concepto de honorarios, cantidad que se verá incrementado en su caso con los impuestos correspondientes, sin que sus representantes físicos cobren retribución alguna adicional a la expuesta. 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.

Durante el ejercicio 2018 no se han devengado remuneraciones a favor de los consejeros, lo cual se llevará a cabo en el Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que se eleve al Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. en relación con la propuesta de acuerdo de aprobar con carácter consultivo el informe sobre remuneraciones de los consejeros a la próxima Junta General ordinaria a celebrar.

Por tanto a fecha 31 de diciembre de 2018, únicamente se habrían devengado las retribuciones pactadas con los Consejeros Ejecutivos, en virtud de los contratos aprobados por el Consejo de Administración y suscritos por la sociedad con la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L. y QUANTIUM VENTURE S.L., debido a la condición de Consejero Delegado de la compañía de la primera, y de Vicepresidente apoderado de la segunda, y reuniendo ambas la condición de Consejero Ejecutivos de la compañía, de conformidad con lo previsto en el art. 249.3 de la Ley de Sociedades de Capital, en su nueva redacción dada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, en virtud de los cuales la Compañía abonará la cantidad de 15.000 € mensuales, cantidad que se verá incrementado en su caso con los impuestos correspondientes, no estando previstas indemnizaciones por cese anticipado, teniendo dichos contratos duración por periodos anuales prorrogables salvo que estas cesen en su cargo de forma anticipada, momento en el cual se dará por terminado el contrato previsto sin que ello dé lugar a indemnización alguna.

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

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores

Los administradores de la sociedad y las personas vinculadas a ellos, no han comunicado a la propia Sociedad o al resto de administradores que hubieran incurrido en alguna situación de conflicto de interés, directo o indirecto, de conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014 de 3 de diciembre, por la que se reforma dicha norma para la mejora del gobierno corporativo.

25. Retribución a los auditores

Durante los ejercicios 2018 y 2017, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por los auditores de las cuentas anuales, Baker Tilly España, S.L., y por empresas vinculadas al auditor, son los siguientes:

Descripción (en miles de euros)	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas	
	2018	2017
Servicios de Auditoría	82	124
Servicios relacionados con auditoría	1	1
Total servicios de Auditoría y Relacionados	83	125

25. 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.

26. Gestión de riesgos

Gestión del capital

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

La estructura de capital del Grupo incluye, deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 17, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en las Notas 13 y 14, respectivamente.

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

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

Riesgo de crédito

Con carácter general, el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de adecuado nivel crediticio. Las escrituras de venta de vivienda de particulares no contemplan la posibilidad de pago aplazado.

Riesgo de tipo de cambio

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

28. Hechos posteriores

Con fecha 14 de enero de 2019, se acordó la suscripción de pacto parasocial mediante el cual, las sociedades DARIVENIA MARKETS S.L. y QUAMTIUM VENTURE S.L. se comprometen a dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el presente ejercicio 2019 y como mínimo hasta el 31 de diciembre de 2019, 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.

La Compañía ha lanzado dos proyectos inmobiliarios cuyo comienzo se prevé para este ejercicio, como son una nueva promoción de 40 viviendas en Guadalajara, ubicada en el ensanche del casco urbano de Guadalajara, totalmente consolidado, con la que la compañía prevé ingresar unos 10 millones de euros con la venta de los pisos, que tendrán un precio medio de 250.000 euros y se entregarán a finales del año 2020, y una promoción de viviendas y una residencia de estudiantes ubicadas en la localidad de Dos Hermanas, en la urbanización de Entrenúcleos, junto a la ciudad de Sevilla, formado por cerca de 400 pisos, varios locales comerciales y una residencia con capacidad para albergar aproximadamente a 250 estudiantes, que ejecutada en dos fases supondrá para la compañía unos ingresos totales aproximados de 50 millones de euros.

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

Informe de Gestión correspondiente al segundo semestre del ejercicio 2018

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 segundo informe financiero semestral relativo al periodo comprendido entre el 1 de julio hasta el 31 de diciembre del ejercicio 2018.

Como introducción previa debemos referirnos a que las cuentas de pérdidas y ganancias publicadas recogen unos beneficios de 5.192 miles de euros a nivel individual y de 404 miles de euros a nivel consolidado, ratificando así el resultado positivo obtenido en el ejercicio 2017.

2.- Entorno y tendencia prevista

El ejercicio 2018 hasta la fecha del presente se ha caracterizado por la consolidación del ciclo de recuperación en el sector inmobiliario en general manteniendo su fase de expansión en oferta y demanda iniciada en el ejercicio 2017 gracias fundamentalmente al crecimiento del empleo, el atractivo de la vivienda como inversión y los reducidos costes de financiación existentes hasta la fecha.

Según el Informe Bankinter mercado inmobiliario (Segundo semestre 2018) dichos factores han impulsado la demanda residencial hasta un volumen cercano a 540.000 viviendas en 2018 y 580.000 en 2019. Igualmente destaca dicho informe que *“la notable aceleración de los precios en la primera mitad de 2018 debería moderarse a medida que los ratios de esfuerzo financiero se endurecen. Sin embargo, la solidez de la demanda, una oferta limitada en las áreas consolidadas y el repunte de los alquileres presionarán al alza el precio medio por m² en el rango +4% / +5%, un incremento que podría ser superior en las grandes ciudades. La reactivación de la promoción residencial es un hecho, pero el incremento de la nueva producción no será verdaderamente tangible hasta 2019.”*

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

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

En este sentido es destacable la información estadística de transacciones inmobiliarias de viviendas extraídas de la página web del Ministerio de Fomento, en la que se refleja una evolución muy positiva del mercado residencial, como se observa en el siguiente resumen de transacciones efectuadas desde el ejercicio 2007 hasta el 2018, que tal y como se refleja a continuación ha sufrido una evolución constante, ralentizándose en el ejercicio 2018, esperando que se consoliden esas cifras en el ejercicio 2019.

EJERCICIO	TRANSACCIONES	EVOLUCIÓN
2007	836.871	12,39%
2008	564.464	-32,55%
2009	463.719	-17,85%
2010	491.287	5,94%
2011	349.118	-28,94%
2012	363.623	4,15%
2013	300.568	-17,34%
2014	365.521	21,61%
2015	401.281	9,78%
2016	457.738	14,07%
2017	532.261	16,28%
2018	569.595	7,01%

Uno de los indicadores principales para medir la salud del sector inmobiliario es el precio de las casas. Para 2019, según los expertos consultados, ese parámetro se mantendrá al alza pero de una manera más moderada.

En cuanto al precio medio del m² de la vivienda libre en España se situó en 1.618,8 euros en el cuarto trimestre de 2018, igualmente según el Ministerio de Fomento, lo que supone un incremento trimestral del 1,8% y del 3,9% interanual, siendo el decimoquinto trimestre consecutivo con crecimientos anuales de precios. Desde el valor mínimo alcanzado en el 3T2014 el precio se ha recuperado un 11,2%.

El dato provisional de la estadística Tinsa IMIE Mercados Locales correspondiente al cuarto trimestre de 2018 muestra un incremento interanual del 5,8% en el precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en España, mostrando asimismo que el volumen de compraventa de viviendas en España en los últimos cuatro trimestres (entre el cuarto trimestre de 2017 y el tercero de 2018) alcanza las 22,4 transacciones de viviendas por cada 1.000 viviendas existentes en el país, frente a las 21,8 compraventas que reflejaba el indicador en el trimestre anterior.

En cuanto a la actividad de construcción de viviendas, se aprobaron en España 3,7 visados de obra nueva por cada 1.000 viviendas existentes en el país en los últimos cuatro trimestres (estimación a partir de datos de Fomento).

Este año, como pronosticaron diferentes agentes del sector, ha sido el de la consolidación. Para 2019, a punto de comenzar, la mayoría de promotores y expertos consultados prevén que será el de la madurez del mercado, pero también el de la moderación y la estabilización de precios.

Todo lo expuesto, en definitiva, genera una favorable perspectiva del mercado inmobiliario durante el próximo ejercicio, que conllevará a un moderado 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 los ejercicios anteriores y la reanudación de su actividad de promoción inmobiliaria en niveles similares o superiores a los previos a la crisis inmobiliaria.

3.- Actividad desarrollada por la Sociedad en el ejercicio 2018 y evolución previsible durante el ejercicio 2019.

La cifra de negocios individual durante el ejercicio 2018 ascendió a 1.284 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. en el año 2015, 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 2018 de 14 promociones con 98 viviendas además de 17,6 millones de m² en 20 provincias. A ello hay que añadir 2 parkings 1 hotel residencia, 3 centros comerciales y 6 locales para alquiler.

Durante el ejercicio 2019 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 continúe la evolución manifestada en el ejercicio 2019 y que 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.

Así las cosas, la Compañía ha lanzado dos proyectos inmobiliarios cuyo comienzo se prevé para este ejercicio, como son una nueva promoción de 40 viviendas en Guadalajara, ubicada en el ensanche del casco urbano de Guadalajara, totalmente consolidado, con la que la compañía prevé ingresar unos 10 millones de euros con la

venta de los pisos, que tendrán un precio medio de 250.000 euros y se entregarán a finales del año 2020, y una promoción de viviendas y una residencia de estudiantes ubicadas en la localidad de Dos Hermanas, en la urbanización de Entrenúcleos, junto a la ciudad de Sevilla, formado por cerca de 400 pisos, varios locales comerciales y una residencia con capacidad para albergar aproximadamente a 250 estudiantes, que ejecutada en dos fases supondrá para la compañía unos ingresos totales aproximados de 50 millones de euros.

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

A 31 de diciembre de 2018 el capital social inscrito en el Registro Mercantil de Madrid asciende a TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UNO MIL SEISCIENTOS SEIS EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (343.741.606,96 €), distribuido en 34.374.160.696 acciones de UN CÉNTIMO DE EURO (0,01.-€) cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 34.374.160.696.

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 2018 son las que a continuación se indican, de acuerdo con las comunicaciones remitidas a la CNMV:

- D. Juan Antonio Ibáñez Fernández directamente a través de Robisco Investment, S.L. 0,018 % e indirectamente a través de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., un 0,058 % y a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, controlada por D^a María Pilar López Vegas, cónyuge de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, 27,719 %, haciendo un total de 27,795 %
- D. Juan Antonio Acedo Fernández, indirectamente a través de la entidad holandesa QUANTIUM NETHERLANDAS BV, controlada por la compañía QUANTIUM VENTURE S.L., sociedad 100 % propiedad de Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 27,719 %.
- La Compañía Alza Real Estate S.A., titular de un 19,799 % 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.A.L., de un 5,232 % del capital social.
- D. José Antonio Bartolomé Nicolás, titular indirectamente a través de la sociedad Euro Cometa S.L., de un 5,266 % del capital social.

Durante el ejercicio 2018 se contrataron un total de 11.321.170.000 acciones, lo que ha dado lugar a una rotación de 3,96 veces el capital autorizado a cotizar.

En materia de pactos parasociales entre accionistas que afecten a la compañía, en el Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2014 se recogió el texto del acuerdo privado suscrito entre ésta y las sociedades Robisco Investment S.L. y Nova Lurani S.L. suscrito el 5 de marzo de 2014 y publicado mediante hecho relevante el 15 de abril de 2014. Este acuerdo fue modificado en el sentido de prorrogar su vigencia hasta diciembre de 2018 y ampliado en la cuantía de adquisición de deuda de proveedores hasta un máximo de 8 millones de euros. Todo ello quedó reflejado en el hecho relevante que, para general conocimiento, se publicó el 21 de marzo de 2017 y en el Informe de Gestión del primer semestre de 2017. Este pacto estuvo vigente hasta el pasado 31 de diciembre de 2018.

En sesión del Consejo de Administración de fecha 14 de enero de 2019, se acordó la suscripción de pacto parasocial con las entidades DARIVENIA MARKETS S.L. y QUANTIUM VENTURE S.L., representantes de los dos máximos accionistas de la Compañía. Dicho pacto parasocial tiene la finalidad de dotar a la Compañía de la

liquidez necesaria, atendiendo en nombre de esta los pagos a los que viene obligada en virtud de su actividad ordinaria así como de su situación patrimonial actual y las dificultades de tesorería que viene atravesando.

Por ello, los accionistas significativos mayoritarios propusieron contribuir a consolidar la estabilidad de la Compañía y su reforzamiento en los momentos actuales, por lo que han celebrado conversaciones tendentes a atender los pagos y obligaciones mencionados, adquiriendo como contraprestación una determinada participación en el capital social de URBAS, suscribiendo a tal efecto un Pacto Parasocial con el fin de sentar las bases de regulación de relación entre ellos, en cuanto resulten titulares de las acciones mencionadas, y fijando que sus reglas de actuación, conforme a lo establecido en legislación vigente aplicable, y en cumplimiento del régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, y especialmente en lo referido al artículo 82 de la L.M.V., y 530 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital.

Mediante dicho pacto las sociedades DARIVENIA MARKETS S.L. y QUAMTIUM VENTURE S.L. se comprometen a dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el presente ejercicio 2019 y como mínimo hasta el 31 de diciembre de 2019, 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.

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 2018.

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.

Por último, en la Junta General de del día 29 de junio de 2018 se autorizó al Consejo de Administración para ampliar el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 2.198.705,17 €, mediante compensación de créditos que cumplieran 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 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, el Consejo de Administración con fecha 14 de enero de 2019, procedió a abrir un primer plazo de suscripción de acciones a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el periodo abierto al efecto, estando pendiente de ejecutar la ampliación de capital suscrita al efecto.

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 14 de enero de 2019, acordó designar a la sociedad QUANTIUM VENTURE S.L. para el ejercicio del cargo de Consejero Delegado de la Compañía.

Igualmente se aceptó la renuncia presentada por la sociedad Robisco Investment S.L., a su puesto como miembro del Consejo de Administración, comunicada por carta al Consejo de Administración, mostrándole su más sincero agradecimiento por la labor desempeñada en atención a la diligencia y colaboración demostrada en todo momento, así como a las funciones y cargos que ha venido desempeñando como Presidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de la compañía, cargo para el que fue designado mediante acuerdo del Consejo de Administración de la Compañía de fecha 11 de julio de 2018.

Como consecuencia de ello el Consejo de Administración quedó compuesto de la siguiente forma:

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

Vocal: SANZAR ASESORÍA S.L., representada por D. Ignacio María Florentino Checa Zavala.

Vocal: D. Luis Ramos Atienza.

Vocal: D. Ignacio Alonso Villalobos de la Viesca.

Vocal: D. Adolfo José Guerrero Hidalgo.

Vocal: D. Pablo Cobo Moral.

Y como Secretario, no miembro del Consejo de Administración, D. Iván Cuadrado López.

7.- Grupo

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Grupo Financiero S.A. son las que a continuación se indican, recogándose entre paréntesis la participación de esta última: Desarrollos Renovables Zimmermann S.L. (100%), Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. (100%), Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. (100%) y El Decano Audiovisual (40%).

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

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

Ni la Sociedad dominante ni el Grupo consolidado han incurrido en gastos de esta naturaleza durante el segundo semestre de 2018 ni disponen de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2018.