

2011

2011

INFORME  
ANUAL



**urbas**  
GRUPO FINANCIERO

# Informe

Anual 2011





## SUMARIO

|  |     |
|--|-----|
| 01. CONSEJO DE ADMINISTRACION.....                       | 4   |
| 02. CARTA DEL PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO.....       | 5   |
| 03. CONVOCATORIA JUNTA GENERAL.....                      | 6   |
| 04. INFORME DE AUDITORIA DE URBAS GUADAHERMOSA, S.A..... | 43  |
| 05. ESTADOS FINANCIEROS.....                             | 44  |
| 06. MEMORIA DE CUENTAS ANUALES.....                      | 50  |
| 07. INFORME DE GESTIÓN.....                              | 87  |
| 08. INFORME DE AUDITORÍA DEL GRUPO CONSOLIDADO.....      | 130 |
| 09. ESTADOS FINANCIERO CONSOLIDADOS.....                 | 132 |
| 10. MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS.....     | 138 |
| 11. INFORME DE GESTIÓN DEL GRUPO CONSOLIDADO.....        | 178 |

**Presidente**

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández

**Vocales**

ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L. representada por D. Enrique Lahuerta Tornos

TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L. representada por D. Jesús Ordóñez Gutiérrez

DARIVENIA MARKETS S.L. representada por D. Santiago Barra Toquero

D. Luis Ramos Atienza

AURICI DEL SUR S.L. representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández

D. José María Lamo de Espinosa y Michels de Champourcin

EURO COMETA S.L. representada por D. Jose Antonio Bartolomé Nicolas

FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS, S.L representada por D. Ricardo López Vegas

**Secretario no consejero**

D. Iván Cuadrado López

**02.-CARTA DEL PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO**

Sras. y Sres. Accionistas:

Después de la obligada salutación y agradecimiento a empleados, socios, consejeros y accionistas de Urbas Grupo Financiero S.A., me hubiera gustado añadir que la crisis económica internacional, que caracterizó la actividad y resultados del ejercicio 2010, se ha remontado en este ejercicio, pero el respeto que todos ustedes me merecen, nos obliga a ser responsables y transparentes.

La realidad es que las dificultades de la economía española y la vuelta a una situación de recesión, así como la contracción aun mayor del crédito bancario, ha obligado al Grupo Urbas a replegarse en su actividad. La falta de financiación impide el desarrollo de nuevos proyectos, así que lo que nos impusimos fue continuar con la política de reducción de gastos fijos y del endeudamiento de la compañía en espera de que las reformas financiera y laboral empiecen a materializarse en un nuevo escenario económico.

Por ello, y continuando con la estrategia de años anteriores, en 2011 hay que destacar la reducción de un 24,9% en la deuda bancaria, que ha pasado de 138,4 millones de euros en 2010 a 103,9 millones de euros, debido principalmente a la venta de la sociedad Urbas Maroc S.L. y Explotaciones Turísticas de Vera.

Por otra parte, las ampliaciones de capital de un total de 493.917.227 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una (supone 49.391.723 euros de incremento), por compensación de créditos o por conversión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones, han permitido reducir la deuda no financiera de la sociedad y fortalecer los balances mediante la incorporación de nuevos activos y socios afines al sector.

Esto es lo que podíamos hacer, y es lo que hemos hecho. A partir de ahora, habrá que estar atentos a las novedades del entorno, que no auguran precisamente mejoras por lo menos en 2012 respecto al mercado del suelo y a la construcción de nuevas viviendas.

Las reformas en el sector financiero son deseables, porque deberían generar confianza en los mercados y a medio plazo mejorar la liquidez de nuestro sistema bancario, pero no puedo ocultar que a corto plazo es previsible que se aliente alguna incertidumbre por las revisiones de los activos inmobiliarios y las consecuencias derivadas de ello.

En cualquier caso, habrá que seguir trabajando en la estrategia antes apuntada y aprovecharse de las dimensiones de nuestra compañía, su reducido endeudamiento y el hecho de ser una sociedad cotizada para hacer frente a esos retos en mejores condiciones que otras empresas del sector con mayor apalancamiento.

Con la ayuda de todos, estoy seguro de que lo lograremos.



Juan Antonio Ibáñez Fernández  
Presidente y Consejero Delegado

## URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

El Consejo de Administración, en reunión celebrada el 24 de mayo de 2012, ha acordado convocar Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Urbas Grupo Financiero S.A., para su celebración en el Hotel Auditorium, sito en Madrid, Avenida de Aragón, 400, a las 10:00 horas del 28 de junio de 2012 en primera convocatoria y, si procede, en segunda convocatoria el día 29 de junio de 2012, en el mismo lugar y hora, de acuerdo con el siguiente,

### ORDEN DEL DÍA

**PRIMERO.-** Examen y aprobación de las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y Memoria) e Informe de Gestión de Urbas Grupo Financiero, S.A. y de su Grupo Consolidado, así como de la propuesta de aplicación de resultados y de la gestión social, todo ello referido al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2011.

**SEGUNDO.-** Determinación de la página web corporativa de conformidad con el artículo 11 bis de la Ley de Sociedades de Capital.

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

**CUARTO.-** Aprobación de la modificación de los siguientes artículos 9, 11 y 13 de los Estatutos Sociales, para su adaptación a las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de Reforma Parcial de la Ley de Sociedades de Capital.

**QUINTO.-** Aprobación de la modificación del artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración y de los artículos 4, 8, 9, 10, 11, 17 y 21 del Reglamento de la Junta General de Accionistas, aprobando un nuevo texto refundido del Reglamento de la Junta General de Accionistas. Todo ello, para su adaptación a las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de Reforma Parcial de la Ley de Sociedades de Capital.

**SEXTO.-** Reelección, en su caso, como Auditores de Cuentas de la firma Deloitte, S.L. para ejercer la auditoria de las cuentas anuales de la compañía correspondientes al ejercicio 2012, así como de las cuentas consolidadas de la compañía correspondientes al mencionado ejercicio.

**SÉPTIMO.-** Nombramiento, si procede de la Corporate Leisure S.L., como nuevo miembro del Consejo de Administración ocupando la vacante existente que quedará formado por diez miembros.

**OCTAVO.-** Autorización al Consejo de Administración para aumentar el capital social de la compañía con arreglo a lo dispuesto en el artículo 297 de la Ley de Sociedades de Capital, hasta el máximo legalmente previsto con posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente, en una o varias veces, dentro del plazo máximo de cinco años a contar del acuerdo de la junta.

**NOVENO.-** Con revocación de lo que, en su caso, pudiera permanecer subsistente, de la autorización para la emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de la sociedad, con atribución al mismo, para fijar las condiciones de las mismas, concedida por la Junta General Extraordinaria de fecha 6 de septiembre de 2011 al Consejo de Administración, autorizar, en su caso, al Consejo 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 VEINTICINCO 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.

**DÉCIMO.-** Autorización, en su caso, al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, delegando en él para proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos a un precio no inferior al diez por ciento de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. La presente autorización tendrá una duración de 18 meses contados a partir de la fecha de la presente Junta General y queda supeditada

al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

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

**DUODÉCIMO.**- Ruegos y preguntas

**DÉCIMOTERCERO.**- Lectura y aprobación del acta de la Junta.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas que representen, al menos, el 5% del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la presente convocatoria de Junta General incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. El ejercicio de este derecho deberá efectuarse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta. La falta de publicación en plazo del complemento será causa de nulidad de la junta. Igualmente podrán presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la junta convocada. La sociedad asegurará la difusión de estas propuestas de acuerdo y de la documentación que en su caso se adjunte, entre el resto de los accionistas, de conformidad con la legislación vigente.

A estos efectos, los accionistas deberán indicar el número de acciones de las que son titulares o que representan. Los accionistas que deseen ejercer este derecho, deberán remitir dicho complemento mediante notificación fehaciente que deberá recibirse en el domicilio de la sociedad (C/ Velázquez, 94, 1º (28006) de Madrid; a la atención del Secretario del Consejo de Administración) dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la presente convocatoria.

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital, y artículo 9 del Reglamento de la Junta, los accionistas podrán solicitar del Consejo de Administración, hasta el séptimo día anterior a la celebración de la Junta, o verbalmente durante la misma, la documentación, informes o aclaraciones que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. También podrán los accionistas solicitar información, aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y al informe del auditor, desde la celebración de la última Junta General, esto es, desde el 6 de septiembre de 2011. El Consejo de Administración deberá proporcionar la información solicitada a los accionistas, salvo que a juicio del Presidente implicase un perjuicio para los intereses sociales. Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco por ciento del capital social. En el caso de que no pueda proporcionarse la información solicitada en la propia Junta General y no proceda su denegación, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito en un plazo de siete días desde la terminación de la junta.

Asimismo, los accionistas podrán examinar en el domicilio social y obtener de forma inmediata y gratuita la documentación relativa a los puntos del orden del día que se van a someter a su consideración. Además, los documentos citados anteriormente serán accesible por vía telemática a través de la página web de la sociedad ([www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com)), así como solicitar a ésta la entrega o envío gratuito e inmediato de todos estos documentos e informaciones en los casos y términos establecidos legalmente, y especialmente en lo relativo a los puntos del orden del día 8 y 9.

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

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

Los accionistas que no asistan a esta Junta General de Accionistas podrán hacerse representar por medio de otra persona, cumpliendo los requisitos y formalidades exigidos por los Estatutos Sociales y por la legislación vigente. El derecho de voto, así como cualquier otro que pueda corresponder a los accionistas, se ejercitará de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales y, en su defecto, en la Ley de Sociedades de Capital. Para su validez, la representación conferida mediante



cualquier medio a distancia admitido habrá de recibirse mediante correo postal por la Sociedad con una antelación de al menos dos días a la fecha de celebración de la Junta General en primera convocatoria, es decir, antes de las 24 horas del día 26 de junio de 2012. En caso contrario, la representación se tendrá por no conferida y el voto por no emitido.

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

En cumplimiento del art. 194 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que para aprobar válidamente los acuerdos incluidos en los puntos 2, 4, 8 y 9 será necesaria la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

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

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

La Sociedad abonará una prima de asistencia de 0,005 euros brutos por cada 50 acciones de su propiedad a los accionistas presentes o representados en la Junta General que hayan acreditado debidamente su asistencia o representación.

Se hace constar que previsiblemente la Junta General tendrá lugar en segunda convocatoria. Igualmente se sugiere a los señores accionistas que por razones operativas concurren con la suficiente antelación para no ocasionar retrasos en la celebración de la Junta General.

En Madrid a 24 de mayo de 2012

Secretario no Consejero del Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero S.A.  
D. Iván Cuadrado López

## **PROPUESTA DE ACUERDOS A DOPTAR EN LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA ENTIDAD "URBAS GRUPO FINANCIERO S.A." CONVOCADA PARA LOS PRÓXIMOS DÍAS 28 Y 29 DE JUNIO DE 2012**

A continuación se expone el texto íntegro de las propuestas de acuerdos a adoptar en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas convocada para los próximos días 28 o 29 de Junio de 2012.

### **Punto Primero del Orden del Día:**

Con relación al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2011, se acuerda aprobar las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión y la gestión social, así como la aplicación del resultado del ejercicio, consistente en que, ascendiendo el resultado a unas pérdidas de 30.683.158 € se aplican en su totalidad a resultados negativos de ejercicios anteriores.

Asimismo, se acuerda aprobar las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión del Grupo y la gestión social correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010, cuyo resultado refleja unas pérdidas de 29.915.694 €. Todo ello conforme fue formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión celebrada el día 28 de marzo de 2012 y auditadas por Deloitte.

Asimismo se acuerda aprobar la gestión del Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A., correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2011, y tomar razón del Informe Anual de Gobierno Corporativo de la Sociedad.

### **Punto Segundo del Orden del Día:**

La Ley 25/2011, de 1 de agosto, de reforma parcial de la Ley de Sociedades de Capital y de incorporación de la Directiva 2007/36/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de julio, sobre el ejercicio de determinados derechos de los accionistas de sociedades cotizadas y el Real Decreto-ley 9/2012, de 16 de marzo, de simplificación de las obligaciones de información y documentación de fusiones y escisiones de sociedades de capital, han introducido unos nuevos artículos 11 bis, 11 ter, 11 quáter en la Ley de Sociedades de Capital para regular la página web corporativa de las sociedades de capital.

La Ley exige que la creación de la página web corporativa se acuerde por la Junta General y que dicho acuerdo se inscriba en el Registro Mercantil.

Por todo ello, y a dicho efecto se ratifica el acuerdo contenido en el Punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada en segunda convocatoria el pasado 6 de septiembre de 2011, por el que se modificaba el art. 4 de los Estatutos Sociales de la Compañía y por tanto, el Consejo de Administración ha acordado proponer a la Junta General la aprobación de la página web corporativa para dar cumplimiento al espíritu y finalidad de los nuevos artículos 11 bis, 11 ter y 11 quáter de la Ley de Sociedades de Capital.

En este sentido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 bis y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital, se somete a la consideración de la Junta General la aprobación de la página web corporativa que tendrá como dirección [www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com)

### **Punto Tercero del Orden del Día:**

En cumplimiento de lo establecido el nuevo artículo 61 ter de la Ley del Mercado de Valores (introducido por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible), el Consejo de las sociedades anónimas cotizadas deberá elaborar un informe anual sobre las remuneraciones de sus Consejeros, que incluirá información sobre la política de remuneraciones de la Sociedad aprobada por el Consejo para el año en curso, así como la prevista para años futuros. Dicho informe incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones durante el ejercicio, así como el detalle de las retribuciones individuales devengadas por cada uno de los Consejeros.

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

En consecuencia, se acuerda la aprobación con carácter consultivo del Informe Anual sobre las remuneraciones de los Consejeros referido en el artículo 61 ter de la Ley del Mercado de Valores (aprobado por el Consejo de Administración en sesión celebrada el 28 de marzo de 2012).

### **Punto Cuarto del Orden del Día:**

Como consecuencia de la publicación y entrada en vigor de las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de Reforma Parcial de la Ley de Sociedades de Capital, por la cual se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2007/36/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de julio, sobre el ejercicio de determinados derechos de los accionistas de sociedades anónimas cotizadas, el Consejo de Administración ha procedido a revisar el conjunto de documentos societarios, incluyendo Estatutos Sociales, y ha considerado oportuno aprobar o proponer la aprobación de una serie de modificaciones a dichos documentos a fin de procurar su adaptación a dichos textos legales.

Por ello, se acuerda la modificación de los artículos 9, 11 y 13 de los Estatutos Sociales, referidos a las Juntas Generales, los cuales quedan redactados como sigue:

**ARTICULO 9º** La Junta General se reunirá con carácter ordinario dentro del primer semestre de cada año y con carácter de extraordinaria, siempre que la convoque el Consejo de Administración por propio acuerdo o a petición de uno o más accionistas que, previo depósito de sus títulos, justifiquen que representan, por lo menos, el cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar.

En este caso, la junta general deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

La convocatoria de Junta General ordinaria o extraordinaria se efectuará mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la sociedad, con la antelación suficiente marcada en la legislación vigente para la celebración de la Junta. En las convocatorias se expresarán todos los asuntos que han de tratarse e igualmente podrá hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Asimismo se expresarán en la convocatoria cuanto previene la legislación vigente.

**ARTICULO 11º** Tienen derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas titulares de un mínimo de cincuenta acciones que, con antelación de cinco días a aquél en que haya de celebrarse la Junta, las tengan inscritas en el registro contable de anotaciones en cuenta del Servicio de Liquidación y Compensación de Valores o de las entidades adheridas al mismo. Las tarjetas de asistencia a la Junta serán facilitadas por la propia Compañía, o entidad adherida al sistema de liquidación y compensación encargado del registro contable a través del cual, y de sus entidades adheridas, se canalizarán a los accionistas, con arreglo a la normativa del mercado de valores. Será lícita la agrupación de acciones para ejercitar el derecho de asistencia.

**ARTICULO 13º** Los accionistas pueden asistir a la Junta personalmente o representados por otro accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta. En todo caso será de aplicación lo prevenido en los Artículos 179 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital. La representación de accionistas que sólo agrupándose tendrían derecho a un voto podrá recaer en cualquiera de ellos. El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista.

Se hace constar que se ha puesto a disposición de los accionista el Informe formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 285 y 286 de la Ley de Sociedades de Capital, que exige la formulación de un informe escrito por parte de los Administradores justificando las razones de la propuesta de modificación de los Estatutos Sociales.

#### **Punto Quinto del Orden del Día:**

Al igual que en el Punto anterior y como consecuencia de la publicación y entrada en vigor de las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de Reforma Parcial de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración ha procedido a revisar el conjunto de documentos societarios, incluyendo Reglamento del Consejo de Administración y Reglamento de Junta General de Accionistas y ha considerado oportuno proponer la aprobación de una serie modificaciones a dichos documentos a fin de procurar su adaptación a dichos textos legales.

Por ello, el Consejo de Administración informa a los Accionistas de las modificaciones introducidas en el RCA en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración en su reunión de 24 de mayo de 2012, todas ellas destinadas a adaptar la redacción de dicho Reglamento a la actual normativa vigente.

Como consecuencia de las modificaciones introducidas, se acuerda la modificación del artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración el cual queda redactado como sigue:

#### **Capítulo I.- Composición, competencia y funciones del Consejo de Administración**

##### **Artículo 5.- Composición.**

1. La determinación del número de Consejeros, dentro del máximo de diez y del mínimo de cinco fijado por los Estatutos, corresponde a la Junta General.
2. Las personas designadas como Consejeros habrán de reunir, además de las condiciones exigidas por la Ley y los Estatutos, las previstas por este Reglamento, comprometiéndose formalmente en el momento de su toma de posesión a cumplir las obligaciones y deberes en él previstas. No podrán ser nombrados o reelegidos aquellas personas que hayan cumplido setenta años.
3. El Consejo de Administración en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General o de cooptación para la designación de Consejeros, procurará que la elección de los nuevos nombramientos recaiga en personas que reúnan los requisitos de capacidad e idoneidad.
4. El consejo de administración será convocado por su presidente o el que haga sus veces.
5. Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

En cuanto al Reglamento de la Junta de Accionistas, la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de Reforma Parcial de la Ley de Sociedades de Capital ha introducido importantes novedades en cuanto al funcionamiento de dicho órgano, por lo que se considera necesario proceder a la modificación de dicho Reglamento. Ello es especialmente beneficioso para la compañía por agilizar los trámites formales y disminuir el costo económico que debe soportar la sociedad para la convocatoria de la Junta General de la Compañía, así como permite facilitar y promover, en el ámbito de la Unión Europea, el ejercicio de los derechos de información y voto de los accionistas de las sociedades cotizadas, garantizando que las juntas generales sean debidamente convocadas y que los documentos que deben presentarse a las mismas estén disponibles a tiempo para que todos los accionistas, con independencia de su lugar de residencia, y que así puedan adoptar una decisión razonada en el momento de emitir el voto.

Así, se intenta suprimir los obstáculos que dificultan el voto de los accionistas y remover los obstáculos legales para la participación electrónica en las juntas, a excepción de los necesarios para la verificación de la identidad del accionista y la seguridad de las comunicaciones electrónicas, permitiendo a los accionistas no residentes en el Estado miembro, ejercer sus derechos con la misma facilidad que los residentes, eliminando los obstáculos que dificultan su acceso a la información

y el ejercicio del voto sin necesidad de asistir físicamente a la reunión.

Por ello, se acuerda, con objeto dar cumplimiento a la referida legislación, la modificación de los artículos 4, 8, 9, 10, 11, 17 y 21 del Reglamento de la Junta, procediendo a elaborar una versión refundida del RJG que se reproduce a continuación, con las modificaciones introducidas:

## **TEXTO REFUNDIDO REGLAMENTO JUNTA GENERAL ACCIONISTAS URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.**

### **TITULO PRELIMINAR**

#### **FINALIDAD, VIGENCIA, INTERPRETACIÓN, Y PUBLICIDAD DEL REGLAMENTO**

##### **Artículo 1.- Finalidad.**

El presente Reglamento tiene por finalidad regular la organización y funcionamiento de la Junta General de Accionistas de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. (URBAS), con el fin de facilitar a los accionistas el ejercicio de sus correspondientes derechos, todo ello de conformidad con lo establecido en la Ley y en los Estatutos Sociales.

##### **Artículo 2.- Vigencia, interpretación y modificación.**

1.El presente Reglamento será de aplicación a las Juntas Generales de Accionistas que se convoquen con posterioridad a su fecha de aprobación.

2.Este Reglamento deberá ser interpretado de conformidad con los criterios generales de interpretación de las normas jurídicas, atendiendo fundamentalmente a su espíritu y finalidad, pudiendo aclarar el Consejo de Administración su contenido.

3.El Reglamento podrá ser modificado por la Junta General a propuesta del Consejo de Administración, que deberá acompañar un informe que justifique la modificación. La modificación del Reglamento requerirá la misma mayoría de votos que los exigidos para la modificación de los Estatutos Sociales.

##### **Artículo 3.-Publicidad e inscripción.**

1.El presente Reglamento, así como sus ulteriores modificaciones, serán objeto de comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y de posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

2.El texto del Reglamento será accesible a través de la página Web de URBAS ([www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com)) para conocimiento de accionistas e inversores.

### **TITULO I**

#### **NATURALEZA, COMPETENCIAS Y CLASES DE JUNTAS**

##### **Artículo 4.- Naturaleza de la Junta General.**

La Junta General de Accionistas es el supremo órgano deliberante de URBAS, a través del que se manifiesta la voluntad social y se articula el derecho del accionista a intervenir en la toma de decisiones de la Sociedad, en materias propias de la competencia de aquélla.

La sociedad garantizará, en todo momento, la igualdad de trato de todos los accionistas que se hallen en la misma posición, en lo que se refiere a la información, la participación y el ejercicio del derecho de voto en la junta general.

##### **Artículo 5.- Competencias de la Junta General.**

La Junta General tendrá competencia para deliberar y adoptar acuerdos sobre todos los asuntos que la Ley y los Estatutos Sociales reserven a su decisión, y en general, sobre todas las materias que, dentro de su ámbito legal de competencia, se le sometan a instancia del Consejo de Administración y de los propios accionistas en los supuestos y en la forma prevista legal y estatutariamente.

##### **Artículo 6.- Clases de Junta General.**

1. Junta General Ordinaria

La Junta General Ordinaria se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio y le corresponde:

- a) Censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior, así como resolver sobre la aplicación del resultado.
- b) Elegir a los miembros del Consejo de Administración, ratificar los nombramientos que interinamente hubiese efectuado el propio Consejo, y revocar cualquiera de dichos mandatos y nombramientos.
- c) Resolver sobre las proposiciones del Consejo de Administración.
- d) Resolver sobre las proposiciones que, verbalmente en el acto de la Junta o por escrito y con una antelación mínima de dos días, hayan presentado los accionistas y siempre que tales propuestas no versen sobre los asuntos del artículo 194 de la Ley de Sociedades de Capital sujeta a concurrencias y mayorías especiales y teniendo relación directa con el Orden del Día no afecten a lo dispuesto en el artículo 165 de la Ley de Sociedades de Capital.
- e) Nombrar Auditores de Cuentas y, en su caso, sus suplentes, con fijación del plazo de nombramiento.

## **2. Junta General Extraordinaria**

Toda Junta General distinta de la anterior tendrá la consideración de Extraordinaria y le corresponde:

- a) Deliberar y resolver sobre las propuestas que formulen el Consejo de Administración o los accionistas instantes de la Junta.
- b) Acordar la emisión de obligaciones dentro de los límites que fija la Ley.
- c) Acordar sobre el aumento o disminución del capital social, la transformación, fusión, escisión y disolución de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales.

## **TITULO II**

### **CONVOCATORIA Y DERECHOS DE INFORMACIÓN DEL ACCIONISTA**

#### **Artículo 7.-Facultad y obligación de convocar.**

1.El Consejo de Administración podrá convocar la Junta General siempre que lo estime conveniente u oportuno para los intereses sociales.

El Consejo de Administración deberá convocar la Junta General Ordinaria dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, y deberá convocar la Junta General Extraordinaria cuando lo solicite un número de socios titular de, al menos, un cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar. En este caso, la junta general deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

2.El Consejo de Administración confeccionará el Orden del Día, incluyendo necesariamente los asuntos que hayan sido objeto de solicitud.

#### **Artículo 8.- Publicación y anuncio de la convocatoria.**

1.La Junta General de Accionistas se convocará mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página Web de la Sociedad ([www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com)) con antelación suficiente a su celebración y, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración. De dicha convocatoria se enviará copia a la CNMV.

2.El anuncio expresará la fecha, lugar y hora de la reunión en primera convocatoria, y todos los asuntos que vayan a tratarse incluidos en el Orden del Día. Asimismo, hará constar la fecha, lugar y hora en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar por lo menos, un plazo de veinticuatro horas.

El anuncio de la convocatoria de junta general de sociedad, además de las menciones legalmente exigibles con carácter general, expresará la fecha en la que el accionista deberá tener registradas a su nombre las acciones para poder participar y votar en la junta general, el lugar y la forma en que puede obtenerse el texto completo de los documentos y propuestas de acuerdo, y la dirección de la página web de la sociedad en que estará disponible la información.

Además, el anuncio deberá contener una información clara y exacta de los trámites que los accionistas deberán seguir para participar y emitir su voto en la junta general, incluyendo, en particular, los siguientes extremos:

- El derecho a solicitar información, a incluir puntos en el orden del día y a presentar propuestas de acuerdo, así como el plazo de ejercicio.
- El sistema para la emisión de voto por representación, con especial indicación de los formularios que deban utilizarse para la delegación de voto y de los medios que deban emplearse para que la sociedad pueda aceptar una notificación por vía electrónica de las representaciones conferidas.
- Los procedimientos establecidos para la emisión del voto a distancia, sea por correo o por medios electrónicos.

#### **Artículo 9.- Derechos de información del accionista.**

1.- Desde la fecha de publicación del anuncio de convocatoria de la Junta General, la Sociedad pondrá a disposición de sus accionistas los documentos e informaciones que deban facilitarse a los mismos por imperativo legal o estatutario en relación con los distintos puntos incluidos en el Orden del Día, incorporándose dichos documentos e informaciones a la página Web de la Sociedad ([www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com)) desde la mencionada fecha. Sin perjuicio de ello, podrán examinar en el domicilio social la anterior documentación e, igualmente, podrán solicitar la entrega o el envío gratuito de la misma en los términos previstos legalmente.

2.- Además, desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la junta general, la sociedad deberá publicar ininterrumpidamente en su página web, al menos, la siguiente información:

- El anuncio de la convocatoria.
- El número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria, desglosados por clases de acciones, si existieran.
- Los documentos que se presentarán a la Junta General y, en particular, los informes de administradores, auditores de cuentas y expertos independientes.
- Los textos completos de las propuestas de acuerdo o, en el caso de no existir, un informe de los órganos competentes, comentando cada uno de los puntos del orden del día. A medida que se reciban, se incluirán también las propuestas de acuerdo presentadas por los accionistas.
- Los formularios que deberán utilizarse para el voto por representación y a distancia, salvo cuando sean enviados directamente por la sociedad a cada accionista. En el caso de que no puedan publicarse en el sitio de Internet por causas técnicas, la sociedad deberá indicar en el sitio de Internet cómo obtener los formularios en papel, que deberá enviar a todo accionista que lo solicite.

3.- Los accionistas podrán, adicionalmente, solicitar de los administradores, en los términos establecidos en la Ley, hasta el séptimo día anterior a la celebración de la Junta, o verbalmente durante la misma, la documentación, informes o aclaraciones que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes.

También podrán los accionistas solicitar información, aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General.

El Consejo de Administración deberá proporcionar la información solicitada a los accionistas, salvo que a juicio del Presidente implicase un perjuicio para los intereses sociales. Esta excepción no procederá cuando la solicitud está apoyada por accionistas que representen, al menos; la cuarta parte del capital social.

En el caso de que no pueda proporcionarse la información solicitada en la propia Junta General y no proceda su denegación, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito en un plazo de siete días desde la terminación de la Junta.

Los administradores no estarán obligados a responder a preguntas concretas de los accionistas cuando, con anterioridad a su formulación, la información solicitada esté clara y directamente disponible para todos los accionistas en la página web de la sociedad bajo el formato pregunta-respuesta.

4.- Los accionistas que representen al menos el cinco por ciento del capital social podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la junta general ordinaria, incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. En ningún caso podrá ejercitarse dicho derecho respecto a la convocatoria de juntas generales extraordinarias.

El ejercicio de este derecho deberá efectuarse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta. La falta de publicación en plazo del complemento será causa de nulidad de la junta.

5. Los accionistas que representen al menos el cinco por ciento del capital social podrán, en el mismo plazo señalado en el apartado anterior, presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la junta convocada. La sociedad asegurará la difusión de estas propuestas de acuerdo y de la documentación que en su caso se adjunte, entre el resto de los accionistas, de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del artículo anterior.

### **TITULO III**

#### **ASISTENCIA Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA GENERAL**

##### **Artículo 10.- Derecho de asistencia.**

1. Podrán asistir a la Junta General todos aquellos accionistas que acrediten la titularidad de al menos cincuenta acciones con cinco días de antelación, como mínimo, a la fecha de celebración de la Junta.

2. Los accionistas titulares de un menor número de acciones podrán delegar la representación de las mismas en un accionista con derecho de asistencia o agruparse con otros para alcanzar el mínimo exigido. La agrupación deberá llevarse a cabo con carácter especial para cada Junta y constar por escrito. Los accionistas agrupados deberán conferir su representación a uno de ellos.

3. Los administradores de la Sociedad asistirán a las Juntas Generales.

4. El Presidente podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente, si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

##### **Artículo 11.- Representación y participación a distancia.**

1.- Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, que no necesitará ser accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta, y estará sujeta a los términos, condiciones y limitaciones establecidos en la Ley.

2.- La participación en la junta general y el voto de las propuestas además, podrán delegarse o ejercitarse directamente por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, en los términos que establezcan los estatutos de la sociedad, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que participa o vota y la seguridad de las comunicaciones electrónicas, a cuyo efecto en el anuncio de la convocatoria se harán constar las instrucciones oportunas.

3.- En caso de que se hayan emitido instrucciones por parte del accionista representado, el representante emitirá el voto con arreglo a las mismas y tendrá la obligación de conservar dichas instrucciones durante un año desde la celebración de la junta correspondiente.

4.- El nombramiento del representante por el accionista y la notificación del nombramiento a la sociedad podrán realizarse por escrito o por medios electrónicos. La sociedad establecerá el sistema para la notificación electrónica del nombramiento, con los requisitos formales, necesarios y proporcionados para garantizar la identificación del accionista y del representante o representantes que designe. Lo dispuesto en este apartado será de aplicación a la revocación del nombramiento del representante.

5. El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista.

6.- En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la junta.



#### 7.- Ejercicio del derecho de voto por administrador en caso de solicitud pública de representación:

En el caso de que los administradores de la sociedad, u otra persona por cuenta o en interés de cualquiera de ellos, hubieran formulado solicitud pública de representación, el administrador que la obtenga no podrá ejercitar el derecho de voto correspondiente a las acciones representadas en aquellos puntos del orden del día en los que se encuentre en conflicto de intereses, salvo que hubiese recibido del representado instrucciones de voto precisas para cada uno de dichos puntos. En todo caso, se entenderá que el administrador se encuentra en conflicto de intereses respecto de las siguientes decisiones: Su nombramiento, reelección o ratificación como administrador.

Su destitución, separación o cese como administrador.

El ejercicio contra él de la acción social de responsabilidad.

La aprobación o ratificación, cuando proceda, de operaciones de la sociedad con el administrador de que se trate, sociedades controladas por él o a las que represente o personas que actúen por su cuenta.

La delegación podrá también incluir aquellos puntos que, aun no previstos en el orden del día de la convocatoria, sean tratados, por así permitirlo la Ley, en la junta, aplicándose también en estos casos lo previsto en el apartado anterior.

#### **Artículo 12.- Constitución de la Junta General.**

1.- La Junta General quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando los accionistas, presentes o representados, posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta General cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

2.- Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la disminución del capital, la transformación, fusión, escisión o disolución de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos sociales, será necesaria; en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

Cuando concurran accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

### **TITULO V**

#### **DESARROLLO DE LA JUNTA GENERAL**

#### **Artículo 13.- Presidente y Secretario de la Junta General**

1.La Junta General será presidida por el Presidente del Consejo de Administración, a falta de éste, por un Vicepresidente y, en su defecto; por el accionista que en cada caso elijan los socios asistentes a la reunión.

2.El Presidente estará asistido por un Secretario, que será el del Consejo de Administración. En su defecto, actuará el Vice-secretario del Consejo de Administración y, a falta de éste, la persona que designe la propia Junta,

3.Corresponde al Presidente dirigir y establecer el orden de las deliberaciones e intervenciones; decidir la forma de la votación de los acuerdos; resolver las dudas, aclaraciones o reclamaciones que se susciten en relación con el Orden del Día, la titularidad de las acciones, las delegaciones o representaciones, los requisitos para la válida constitución y adopción de acuerdos por la Junta, o sobre el límite estatutario del derecho de voto. Asimismo le corresponde al Presidente el conceder el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten, retirándola o no concediéndola y poniendo término a los debates cuando estime suficientemente discutido el asunto objeto de aquellos.

#### **Artículo 14.- Lista de asistencia.**

1.- Antes de entrar en el Orden del Día el Secretario de la Junta elaborará la lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno de ellos, y el número de acciones, propias o ajenas, con que concurren. Al final de la lista se determinará el número de accionistas presentes o representados, así como el importe del capital del que sean titulares, especificando el que corresponde a los accionistas con derecho de voto.

2.- La lista de asistentes podrá formarse también mediante fichero o incorporarse a soporte informático. En estos casos se consignará en la propia Acta el medio utilizado, y se atenderá en la cubierta precintada del fichero o del soporte la oportuna diligencia de identificación, firmada por el Secretario con el visto bueno del Presidente.



## **Artículo 15.- Apertura de la sesión.**

Abierta la sesión, se dará lectura por el Secretario a los datos de la convocatoria y asistencia sobre la base de la lista de asistentes. Seguidamente, a la vista de estos datos, el Presidente declarará, si procede, válidamente constituida la Junta General de Accionistas y, a continuación, cederá, en el supuesto de haberse requerido su presencia, la palabra al Notario para que pregunte a los asistentes si tienen alguna reserva o protesta acerca de los datos expuestos y sobre la válida constitución de la Junta, para su debida constancia en el Acta de ésta.

## **Artículo 16.- Debate**

1. Tras la exposición por parte del Presidente de la Junta, o de las personas que éste designe al efecto, de los informes correspondientes a los distintos puntos del Orden del Día, y; en todo caso, antes de proceder a la votación de los mismos, el Presidente abrirá el turno de intervención de los accionistas, a fin de que expresen su opinión sobre los aspectos tratados o soliciten la información o las aclaraciones que estimen oportunas. Cualquier accionista que intervenga podrá solicitar que conste en Acta el contenido de su intervención, pudiendo solicitar, asimismo, que se incorpore al Acta el escrito que recoja el texto íntegro de su intervención.

2. Corresponde al presidente, en los términos establecidos por la Ley; proporcionar las informaciones o aclaraciones solicitadas, si bien, cuando lo estime conveniente por razón de la materia sobre las que versen aquéllas, podrá encomendar esta misión al Presidente de cualquiera de los Comités del Consejo, o a cualquier miembro del Consejo de Administración, directivo, empleado, experto o asesor de la Sociedad.

3. En ejercicio de sus facultades de dirección y ordenación de la Junta General, y sin perjuicio de otras actuaciones; el Presidente:

- (i) Podrá prorrogar, cuando lo considere oportuno, el tiempo inicialmente asignado a cada accionista;
- (ii) Podrá solicitar a los intervinientes que aclaren cuestiones que no hayan sido comprendidas o no hayan quedado suficientemente explicadas durante la intervención;
- (iii) Podrá llamar al orden a los accionistas intervinientes para que circunscriban su intervención a los asuntos propios de la Junta y se abstengan de realizar manifestaciones improcedentes o de ejercitar de un modo abusivo u obstruccionista su derecho;
- (iv) Podrá anunciar a los intervinientes que está próximo a concluir el tiempo de su intervención para que puedan ajustar su discurso y, cuando hayan consumido el tiempo concedido para su intervención o si persisten en las conductas descritas en el epígrafe (iii) anterior, podrá retirarles el uso de la palabra; y
- (v) Si considerase que su intervención puede alterar el adecuado orden y normal desarrollo de la reunión, podrá conminarles a que abandonen el local y; en su caso, adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento de esta previsión.

4. El Presidente pondrá fin al debate cuando el asunto haya quedado, a su juicio, suficientemente debatido, y someterá seguidamente a votación las, propuestas de acuerdo, dando lectura de las mismas el Secretario. La lectura de las propuestas podrá ser extractada por decisión del Presidente, siempre que los accionistas, que representen la mayoría del capital suscrito con derecho a voto presentes en la Junta, no se opusieran a ello.

## **Artículo 17.- Votación de las propuestas de acuerdos.**

1.- El proceso de votación de cada una de las propuestas de acuerdos se desarrollará siguiendo el Orden del Día previsto en la convocatoria, y si se hubieran formulado propuestas relativas a asuntos que la Junta puede resolver sin que consten en el Orden del Día, éstas- someterán a votación a -continuación de las propuestas correspondientes al Orden del Día de la convocatoria, salvo que otra cosa indique el Presidente.

Para cada acuerdo sometido a votación de la junta general deberá determinarse, como mínimo, el número de acciones respecto de las que se hayan emitido votos válidos, la proporción de capital social representado por dichos votos, el número total de votos válidos, el número de votos a favor y en contra de cada acuerdo y, en su caso, el número de abstenciones.

2.- El Presidente se asegurará de que las distintas propuestas sometidas a la Junta se voten ordenada y separadamente a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual; y
- en el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículo que sean sustancialmente independientes.

Asimismo, el Presidente decidirá el orden en el que se votan las diferentes propuestas que pudieran existir en relación con un determinado punto del Orden del Día. Aprobada una propuesta, quedarán automáticamente excluidas todas las demás que sean incompatibles con la misma, sin que, por tanto, proceda someterlas a votación.

3.- El Presidente decidirá sobre el método más adecuado para proceder a la votación en cada caso, y cualquier accionista podrá solicitar que conste en Acta el sentido de su voto, debiendo en este caso así requerirlo de forma expresa, para lo que deberá identificarse adecuadamente.

4.- El ejercicio del derecho de voto podrá delegarse o ejercitarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que para tales casos la Sociedad haya establecido procedimientos que garanticen debidamente la identidad del sujeto que ejerce el derecho al voto, su condición de accionista o representante, el número de acciones con las que vota y el sentido del voto o; en su caso; la abstención. Los accionistas que emitan sus votos a distancia deberán ser tenidos en cuenta a los efectos de constitución de la Junta como presentes.

#### **Artículo 18.- Adopción de acuerdos y proclamación de resultados.**

Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos, salvo cuando la Ley o los Estatutos Sociales exijan una mayoría superior. Efectuada la votación de las propuestas, el Presidente personalmente o a través del Secretario, proclamará el resultado de las votaciones.

#### **Artículo 19.- Cierre de la sesión.**

Finalizada la votación de las propuestas de acuerdos y proclamada su aprobación o rechazo, y redactada, concluirá la celebración de la Junta General y el Presidente levantará la sesión.

### **TITULO V**

#### **ACTA DE LA JUNTA GENERAL Y PUBLICIDAD DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS POR LA MISMA.**

##### **Artículo 20.- Acta de la Junta**

1.- Los asuntos debatidos y los acuerdos adoptados en las Juntas Generales se harán constar en Acta; en la que figurarán, al menos; todas las circunstancias y requisitos exigidos por la Ley de Sociedades Anónimas y el Reglamento del Registro Mercantil.

El acta así extendida será aprobada al término de la reunión por los asistentes a ella; o dentro de los quince días siguientes por quien hubiera actuado en ella como Presidente y dos Interventores designados por la propia Junta, uno por la mayoría y otro por la minoría. Una vez aprobada el Acta, será firmada por el Secretario de la Junta con el Visto Bueno de su Presidente, y se transcribirá en el Libro de Actas.

El Acta aprobada en cualquiera de las formas anteriores, tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

2.- En caso de que la Junta se hubiera celebrado con la presencia de Notario, requerido por el Consejo de Administración para levantar Acta conforme al artículo 203 de la Ley de Sociedades de Capital, el Acta notarial tendrá la consideración de Acta de la Junta, no siendo precisa por tanto su aprobación.

##### **Artículo 21.- Publicidad de los acuerdos.**

1.- Con independencia de las medidas de publicidad que legalmente sean exigibles en cada caso; los accionistas podrán conocer los acuerdos adoptados por la Junta General a través de la página Web de la Sociedad, en la que se publicará el texto íntegro de los mismos en el plazo máximo de cinco días desde la finalización de la Junta General.

2.- Los acuerdos inscribibles se presentarán a inscripción en el Registro Mercantil y serán objeto de publicación conforme a las disposiciones legales aplicables.

3.- La Sociedad remitirá el texto de los acuerdos adoptados por la Junta General a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en el plazo más breve posible desde la finalización de la Junta, mediante la oportuna comunicación de hecho relevante. Se hace constar que a los efectos oportunos se ha puesto a disposición de los accionistas el Informe formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 285 y 286 de la Ley de Sociedades de Capital.

#### **Punto Sexto del Orden del Día:**

Reelección como Auditores de Cuentas para ejercer la auditoria de las cuentas anuales de la compañía correspondientes al ejercicio 2012, así como de las cuentas consolidadas de la compañía correspondientes al mencionado ejercicio, por un plazo adicional de 1 año, de la firma Deloitte S.L. con el número So692 del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C), CIF nº B-79104469, y domicilio en Madrid, Pz. Pablo Ruiz Picasso nº 1.

#### **Punto Séptimo del Orden del Día:**

Nombramiento de la sociedad CORPORATE LEISURE S.L., domiciliada en E.S. Loma Verde, CN-323, Km. 121, 18220 Albolote (Granada), con C.I.F. B-18497586, e inscrita en el Registro Mercantil de Granada, Tomo 839, Folio 124, Sección 8, Hoja GR-14237, como nuevo miembro del Consejo de Administración, por lo que en cumplimiento del art. 19 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración se compondrá de un número total de 10 Consejeros, y por tanto dicha sociedad se convierte en nuevo miembro del Consejo de Administración por periodo de 5 años.

CORPORATE LEISURE S.L. ha designado representante físico de dicha compañía para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo, y estará representada en el Consejo de Administración de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. por D. José Humberto Avila Carrillo, mayor de edad, con N.I.F. nffl 24.249.315-R y domicilio a los efectos en Marbella, c/Ramón Gómez de la Serna nº5, 2ª planta, mayor de edad, casado, vecino de Marbella (Málaga).

D. José Humberto Avila Carrillo, presente en la reunión, acepta el cargo para el que ha sido nombrado, firmando el acta en señal de conformidad, y manifiesta no hallarse incurso en causa alguna de incompatibilidad, en particular, en las previstas en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 12/1995, de 11 de mayo, en la Ley 5/2006, de 10 de abril, de regulación de los conflictos de intereses de los miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, y en la Ley 14/1995, de 21 de abril, de la Comunidad de Madrid.

#### **Punto Octavo del Orden del Día:**

Facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en derecho sea necesario, para que, al amparo del artículo 297 de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de la presente Junta, en la cantidad máxima equivalente a la mitad del capital de la Sociedad en el momento en que se adopte el acuerdo de ampliación. Los aumentos de capital al amparo de esta autorización se realizarán mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones con o sin prima - cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias. Asimismo, el Consejo de Administración podrá fijar, en todo lo no previsto, los términos y condiciones de los aumentos de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de ejercicio del derecho de suscripción preferente. El Consejo de Administración podrá también establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas, así como dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital y número de acciones.

Asimismo, en relación con los aumentos de capital que se realicen al amparo de esta autorización, se faculta al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

La Sociedad solicitará, cuando proceda, la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las acciones que se emitan por la Sociedad en virtud de esta delegación, facultando al Consejo de Administración para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos valores nacionales o extranjeros.

#### **Punto Noveno del Orden del Día:**

Delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento Mercantil, y en cuanto sea pertinente, con cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 511 de la Ley de Sociedades de capital: la facultad de emitir valores negociables de conformidad con las siguientes condiciones:

- 1.- Valores objeto de la emisión: Obligaciones y bonos convertibles y/o canjeables por acciones de Urbas Grupo Financiero S.A..
- 2.- Plazo de Delegación: La emisión de los valores objeto de Delegación podrá efectuarse en una o varias veces dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo de delegación
- 3.- Importe máximo de la Delegación: El importe máximo global de la emisión o emisiones de valores que se acuerden al amparo de ésta Delegación será el de Veinticinco Millones de Euros, pero en todo caso el aumento de capital necesario que se autorice para la conversión de cada emisión no podrá superar el treinta por ciento del capital vigente en el momento del uso de parcial o global de la delegación.

4.- Alcance de la Delegación: La delegación para emitir los valores a que se refiere este acuerdo se extenderá tan ampliamente como en derecho sea menester, a la fijación de los distintos aspectos y condiciones de cada emisión, ( Valor nominal, tipo de emisión, precio de reembolso, moneda o divisa de la emisión, forma de representación, tipo de interés, , cláusulas de subordinación,, cláusula antidilución, garantías de la emisión, ley aplicable a la misma, en su caso régimen de suscripción, fijación de las normas internas del Sindicato de obligacionistas, y nombramiento de comisario, caso de ser exigible, admisión a negociación etc. ) y a la realización de cuantos tramites sean necesarios, inclusive conforme a la legislación del mercado de valores que sea aplicable, para la ejecución de las emisiones concretas que se acuerde para llevar a cabo al amparo de esta delegación

5.- Bases y modalidades de conversión y/o canje.- Para el caso de emisión de obligaciones convertibles y a efectos de la terminación de las bases y modalidades de la conversión, se acuerda establecer los siguientes criterios:

a) Los valores que se emitan al amparo de éste acuerdo, serán canjeables por acciones de la sociedad, con arreglo a una relación de conversión o canje, determinada y determinable, con carácter necesario, en el momento de la emisión, y que en todo caso deberá tener en cuenta el valor razonable de la acción de Urbas en dicho momento con un mínimo de su valor nominal, dentro de un plazo que no podrá exceder a 18 meses a contar desde la emisión. El Consejo de Administración quedara facultado a fijar a instancia del titular periodos inferiores de conversión, parciales o totales.

b) En ningún caso el valor de la acción a efectos de la relación de conversión de las obligaciones por acciones podrá ser inferior a su valor nominal como se deja indicado. No podrán convertirse obligaciones en acciones cuando el valor nominal de aquellas sea inferior a éstas.

c) El Consejo podrá establecer, para el caso que la emisión sea convertible y canjeable, que la sociedad se reserva el derecho de optar en cualquier momento entre la conversión de acciones nuevas o su canje por acciones en circulación, concretándose la naturaleza de las acciones a entregar una combinación de acciones de nueva emisión, con acciones preexistentes o una cantidad en efectivo equivalente .En todo caso la sociedad deberá respetar la igualdad de trato entre todos los titulares de los valores que conviertan o canjeen en una misma fecha.

d) Al tiempo de aprobar una emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables al amparo de la autorización contenida en éste acuerdo, el Consejo de Administración emitirá un informe desarrollando y concretando a partir de los criterios anteriormente descritos, las bases y modalidades de la conversión específicamente aplicables en cada emisión. Este informe será acompañado del correspondiente informe del Auditor de Cuentas nombrado por el Registro Mercantil tal y como se determina en la legislación vigente.

6.- Se propone además autorizar el Consejo de Administración para excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas, con cumplimiento de los requisitos que determina el artículo 511 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

7.- Aumento de capital: La delegación para la emisión de obligaciones o bonos convertibles en acciones de nueva emisión comprenderá:

a) La facultad de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión de obligaciones o bonos convertibles emitidos al amparo de la delegación, en una o varias veces según las emisiones en su caso autorizadas al efecto, y teniendo en cuenta el limite global previsto en el punto 4 de éste acuerdo. La autorización solicitada comprenderá la de emitir y poner en circulación, en una o varias veces, las acciones representativas del capital aumentar que sean necesarias para llevar a efecto la conversión, así como la de dar en cada caso nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales.

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

c) La facultad de sustituir la delegación en el Presidente, Secretario o Consejero Delegado para la ejecución de los acuerdos adoptados por el Consejo en el uso de la delegación, y en todo lo referente su protocolización y gestión ante cualquier Autoridad, o Registro para su efectividad."

### **Punto Décimo del Orden del Día:**

Con revocación de lo que, en su caso, pudiera permanecer subsistente, de la autorización para la adquisición de acciones propias concedida por la Junta General Extraordinaria de fecha 6 de septiembre de 2011 al Consejo de Administración, se acuerda autorizar al Consejo de Administración, delegando en él para, en un plazo máximo de dieciocho meses, proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, mediante compra, permuta, dación y adjudicación en pago y donación y sucesión mortis causa, cuando tengan cargas, en cuanto a lo que exceda del valor de la carga, de acciones propias hasta un número cuyo valor nominal en conjunto no exceda del cinco por ciento del capital social y siempre que la adquisición, comprendidas las acciones que la sociedad o persona que actuase en nombre propio pero por cuenta de la sociedad hubiese adquirido con anterioridad y tuviese en cartera, no produzca el efecto de que el patrimonio neto resulte inferior al importe del capital social más las reservas legal o estatutariamente indisponibles.

A estos efectos, se considerará patrimonio neto el importe que se califique como tal conforme a los criterios para confeccionar las cuentas anuales, minorado en el importe de los beneficios imputados directamente al mismo, e incrementado en el importe del capital social suscrito no exigido, así como en el importe del nominal y de las primas de emisión del capital social suscrito que esté registrado contablemente como pasivo.

Además, la adquisición se realizará a un precio no inferior al diez por ciento de su nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición.

### **Punto Undécimo del Orden del Día:**

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

### **Punto Decimosegundo del Orden del Día:**

Ruegos y preguntas.

### **Punto Decimotercero del Orden del Día:**

Lectura y aprobación del acta de la Junta.

## **A. POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE LA SOCIEDAD PARA EL AÑO EN CURSO**

### **A.1. Explique la política de remuneraciones de la Sociedad. Dentro de este epígrafe se incluirá información sobre:**

#### **•Principios y fundamentos generales de la política de remuneraciones.**

Los principios fundamentales de la política de remuneraciones a consejeros se recogen a continuación:

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

La Junta General de Accionistas establecerá el importe de las retribuciones que pueda satisfacer la Sociedad al conjunto de los Consejeros, importe que permanecerá vigente para años sucesivos salvo acuerdo en contrario de la Junta General. El Consejo de Administración estará facultado para distribuir entre sus miembros el importe global fijado por la Junta. Haciendo uso de la facultad prevista en la redacción aprobada del artículo 24 bis) de los Estatutos Sociales, la Junta de Accionistas acordó con fecha 9 de junio de 2006 que el importe -global de la remuneración de los miembros del Consejo de Administración en concepto de asignación fija y dietas por asistencia no debería ser superior a la cantidad de 700.000 euros, siendo dicho importe revisable anualmente en función del índice de precios al consumo.

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

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

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

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

**•Cambios más significativos realizados en la política de remuneraciones respecto a la aplicada durante el ejercicio anterior, así como las modificaciones que se hayan realizado durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.**

No han existido cambios respecto a la política de remuneraciones de años anteriores y los criterios empleados para fijar la política de retribuciones son aprobados por el Consejo de Administración dentro de los acuerdos aprobados en Junta General de Accionistas.

**•Criterios utilizados para establecer la política de remuneración de la sociedad.**

Recogido en el primer punto del presente apartado.

**•Importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos y criterios seguidos para determinar los distintos componentes del paquete retributivo de los consejeros (mix retributivo).**

No se han producido conceptos retributivos variables para los consejeros, por lo que sus retribuciones han estado basadas en las primas de asistencia a los Consejos de Administración, a la Comisión de Auditoría y a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

**A.2 Información sobre los trabajos preparatorios y el proceso de toma de decisiones que se haya seguido para determinar la política de remuneración y papel desempeñado, en su caso, por la Comisión de Retribuciones y otros órganos de control en la configuración de la política de remuneraciones. Esta información incluirá, en su caso, el mandato y la composición de la Comisión de Retribuciones y la identidad de los asesores externos cuyos servicios se hayan utilizado para definir la política retributiva. Igualmente se expresará el carácter de los consejeros que, en su caso, hayan intervenido en la definición de la política retributiva.**

Una de las funciones principales de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones es proponer al Consejo de Administración la cuantía de las retribuciones de los consejeros, dentro de los límites cuantitativos fijados por la Junta General y los Estatutos Sociales.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está regulada en el art. 32 del Reglamento del Consejo de Administración. Está compuesta por tres miembros nombrados de entre los componentes del Consejo de Administración, la mayoría de los cuales deberá ostentar la condición de consejeros no ejecutivos. La propia Comisión de Nombramientos y Retribuciones elegirá de entre sus miembros al Presidente, que necesariamente deberá ser consejero externo independiente, y al Secretario, quien podrá no ser miembro de la misma.

No han existido asesores externos encargados de la elaboración de la política de retribuciones.

**A.3 Indique el importe y la naturaleza de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las retribuciones por el desempeño de funciones de la alta dirección, de la remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo, de las dietas por participación en el Consejo y sus comisiones, así como una estimación de la retribución fija anual a la que den origen. Identifique otros beneficios que no sean satisfechos en efectivo y los parámetros fundamentales**



#### por los que se otorgan los mismos.

Los miembros del Consejo de Administración de Urbas no han devengado, ni se les ha pagado remuneración, ni prestaciones en especie correspondientes al ejercicio 2011 por sus labores de asesoramiento o ejecutivas, salvo en el caso de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, quién debido a su condición de Presidente y Consejero Delegado ha percibido retribución dineraria.

No se han devengado dietas por asistencia a los Consejos de Administración ni por la asistencia a la Comisión de Auditoría ni a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Se ha tomado esta decisión debido a la situación por la que atraviesa la compañía, dentro de la política de ahorro y contención del gasto que se está aplicando.

A efectos de compensar las labores efectuadas por los miembros del Consejo de Administración en el desempeño de su función y que en el momento actual es imposible abonar en metálico debido a los problemas de liquidez que está sufriendo la Sociedad, el Consejo de Administración con fecha 24 de mayo de 2010 y conforme a lo aprobado en la Junta General de 9 de junio de 2006, acordó reconocer el derecho de cobro por los miembros del Consejo de Administración importes que fueron incluidos en la ampliación de capital cerrada en 2011 y cuyas acciones fueron admitidas a cotización a principios del mes de mayo. Los importes fueron en concepto de dietas por asistencia a los Consejos de Administración y a las reuniones del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de los ejercicios 2009 y 2010. Se detallan a continuación:

| Nombre   | Importe        |
|--|----------------|
| DARIVENIA MARKETS S.L.                                   | 9.600          |
| ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.                            | 12.600         |
| EURO COMETA S.L.   | 9.600          |
| DON FERNANDO BELTRÁN BUSTOS (1)                          | 10.200         |
| FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.                     | 12.000         |
| DON IGNACIO CHECA ZAVALA (2)                             | 60.000         |
| DON JOSE MARIA LAMO DE ESPINOSA Y MICHELS DE CHAMPOURCIN | 60.000         |
| DON JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ                        | 60.000         |
| TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.                           | 17.400         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>251.400</b> |

(1) Consejero independiente hasta el 1 de febrero de 2011.

(2) Consejero independiente hasta el 26 de mayo de 2010.

Las cantidades percibidas en 2011 por la alta dirección así como por las labores ejecutivas desempeñadas por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, en sus funciones de Presidente y Consejero Delegado de la sociedad, se detallan a continuación:

| Nombre o razón social           | Cargo                          |
|---------------------------------|--------------------------------|
| D.JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ | PRESIDENTE- CONSEJERO DELEGADO |
| D.ENRIQUE LAHUERTA TORNOS       | DIRECTOR GENERAL               |
| D.IGNACIO OTERO DE IRÍZAR       | SUBDIRECTOR GENERAL            |
| D.FRANCISCO MARTÍN APARICIO     | DIRECTOR FINANCIERO            |
| D.IVÁN CUADRADO LÓPEZ           | DIRECTOR JURÍDICO              |
| D. JESÚS ORDOÑEZ GUTIERREZ      | DIRECTOR DE EXPANSIÓN          |
| <b>TOTAL REMUNERACIONES</b>     | <b>469.000</b>                 |

#### A.4. Explique el importe y la naturaleza y principales características de los componentes variables de los sistemas retributivos

No se han producido retribuciones de carácter variable durante el ejercicio.

**A.5. Explique las principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo, incluyendo jubilación y cualquier otra prestación de supervivencia, financiados parcial o totalmente por la sociedad, ya sean dotados interna o externamente, con una estimación de su importe o coste anual equivalente, indicando el tipo de plan, si es de aportación o prestación definida, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de indemnización por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero. Indique también las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida.**

No existen retribuciones de esta tipología ni indemnizaciones por cese a consejeros.

**A.6. Indique cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de las funciones como consejero.**

No existen indemnizaciones pactadas o pagadas por la terminación de las funciones como consejero.

**A.7. Indique las condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos. Entre otras, se informará sobre la duración, los límites a las cuantías de indemnización, las cláusulas de permanencia, los plazos de preaviso, así como el pago como sustitución del citado plazo de preaviso, y cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo. Incluir, entre otros, los pactos o acuerdos de no concurrencia, exclusividad, permanencia o fidelización y no competencia post-contractual.**

Existe un beneficiario con cláusula de blindaje correspondiente a la alta dirección de la sociedad.

**A.8. Explique cualquier remuneración suplementaria devengada a los consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.**

No se han producido.

**A.9. Indique cualquier retribución en forma de anticipos, créditos y garantías concedidos, con indicación del tipo de interés, sus características esenciales y los importes eventuales devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.**

No se han producido.

**A.10. Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualesquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su emisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales devengadas por el consejero.**

No se han producido.

**A.11. Explique las acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, lo que incluirá, en su caso, una referencia a: medidas previstas para garantizar que en la política de remuneración se atienden a los resultados a largo plazo de la sociedad, medidas que establezcan un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración, medidas adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad, fórmulas o cláusulas de recobro para poder reclamar la devolución de los componentes variables de la remuneración basados en los resultados cuando tales componentes se hayan pagado atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta y medidas previstas para evitar conflictos de intereses.**

No se han devengado dietas por asistencia a los Consejos de Administración ni por la asistencia a la Comisión de Auditoría ni a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Se ha tomado esta decisión debido a la situación por la que atraviesa la compañía, dentro de la política de ahorro y contención del gasto que se está aplicando.



## B. POLÍTICA DE REMUNERACIONES PREVISTA PARA AÑOS FUTUROS

**B.1. Realice una previsión general de la política de remuneraciones para años futuros que describa dicha política con respecto a: componentes fijos y dietas y retribuciones de carácter variable, relación entre la remuneración y los resultados, sistemas de previsión, condiciones de los contratos de consejeros ejecutivos, y previsión de cambios más significativos de la política retributiva con respecto a años precedentes.**

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

En los próximos ejercicios, los consejeros percibirán remuneraciones por los trabajos desempeñados en la sociedad. Se valorará por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones el devengo de dietas por asistencia a los Consejos de Administración así como a la Comisión de Auditoría y a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

**B.2. Explique el proceso de toma de decisiones para la configuración de la política de remuneraciones prevista para los años futuros, y el papel desempeñado, en su caso, por la Comisión de Retribuciones.**

El procedimiento seguirá siendo el mismo: La Comisión de Nombramientos y Retribuciones propondrá al Consejo de Administración la cuantía de las retribuciones de los consejeros, dentro de los límites cuantitativos fijados por la Junta General y los Estatutos Sociales.

**B.3. Explique los incentivos creados por la sociedad en el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad.**

Debido a la situación del sector inmobiliario, a la que no es ajena la Sociedad, no se fijarán en principio incentivos basados en otros parámetros financieros u operativos de la misma, aparte de los que ya hay fijados por beneficios en los Estatutos de la Sociedad.

## C. RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO

**C.1. Explique las principales características de la política de retribuciones aplicada durante el ejercicio, que da lugar al detalle de las retribuciones individuales devengadas por cada uno de los consejeros que se reflejan en el presente informe, así como un resumen de las decisiones tomadas por el Consejo para la aplicación de dichas políticas.**

Los miembros del Consejo de Administración de Urbas no han devengado, ni han percibido remuneración alguna, ni prestaciones en especie durante el ejercicio 2011, ni tampoco ha cobrado importe alguno por dichos conceptos durante el ejercicio de 2011, salvo en el caso de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, quien debido a su condición de Consejero Delegado ha percibido una retribución que en el año 2011 ha alcanzado la cifra de 132.000 euros.

## D. DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES DEVENGADAS POR CADA UNO DE LOS CONSEJEROS.

**D.1. Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración individualizada de cada uno de los consejeros (incluyendo la retribución percibida por el ejercicio de funciones ejecutivas) devengada durante el ejercicio.**

a) Retribuciones devengadas en la sociedad objeto del presente informe:

i) Retribución en metálico (en miles de €)

| Nombre/Tipología/periodo de devengo ejercicio t          | Sueldos | Dietas | Retribucción variable a corto plazo | Retribucción variable a corto plazo | Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo |
|--|---------|--------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| DARIVENIA MARKETS S.L.                                   | -       | 4,8    | -                                   | -                                   | -   |
| ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.                            | -       | 6,3    | -                                   | -                                   | -   |
| EURO COMETA S.L.   | -       | 4,8    | -                                   | -                                   | -   |
| D.LUIS RAMOS ATIENZA                                     | -       | -      | -                                   | -                                   | -   |
| FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.                     | -       | 6,0    | -                                   | -                                   | -   |
| AURICI DEL SUR S.L.                                      | -       | -      | -                                   | -                                   | -   |
| DON JOSE MARIA LAMO DE ESPINOSA Y MICHELS DE CHAMPOURCIN | -       | 30     | -                                   | -                                   | -   |
| DON JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ                        | 132,0   | 30     | -                                   | -                                   | -   |
| TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.                           | -       | 8,7    | -                                   | -                                   | -   |

| Nombre/ Tipología/ periodo de devengo ejercicio t        | Indemnizaciones | Otros conceptos | Total año t | Total año t-1 |
|--|-----------------|-----------------|-------------|---------------|
| DARIVENIA MARKETS S.L.                                   | -               | -               | -           | 4,8           |
| ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.                            | -               | -               | -           | 6,3           |
| EURO COMETA S.L.   | -               | -               | -           | 4,8           |
| D.LUIS RAMOS ATIENZA                                     | -               | -               | -           | -             |
| FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.                     | -               | -               | -           | 6,0           |
| AURICI DEL SUR S.L.                                      | -               | -               | -           | -             |
| DON JOSE MARIA LAMO DE ESPINOSA Y MICHELS DE CHAMPOURCIN | -               | -               | -           | 30            |
| DON JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ                        | -               | -               | 132         | 30            |
| TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.                           | -               | -               | -           | 8,7           |

ii) Sistemas de retribución basados en acciones.

No han existido durante el periodo.

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

No han existido durante el periodo.

iv) Otros beneficios (en miles de euros).

No han existido durante el periodo.

b) Retribuciones devengadas por los consejeros de la sociedad por su pertenencia a consejos en otras sociedades del grupo:

i) Retribución en metálico.

No han existido durante el periodo.

ii) Sistemas de retribución basados en acciones.

No han existido durante el periodo.

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

No han existido durante el periodo.

iv) Otros beneficios (en miles de €)

No han existido durante el periodo.

c) Resumen de las retribuciones:

Se deberán incluir en el resumen los importes correspondientes a todos los conceptos retributivos incluidos en el presente informe que hayan sido devengados por el consejero, en miles de euros.

En el caso de los Sistemas de Ahorro a largo plazo, se incluirán las aportaciones o dotaciones realizadas a este tipo de sistemas:

Información recogida en el apartado D.1.a) i)

**D.2. Informe sobre la relación entre la retribución obtenida por los consejeros y los resultados u otras medidas de rendimiento de la entidad, explicando, en su caso, cómo las variaciones en el rendimiento de la sociedad han podido influir en la variación de las remuneraciones de los consejeros.**

No aplican

**D.3. Informe del resultado de la votación consultiva de la Junta General al informe anual sobre remuneraciones, indicando el número de votos negativos que en su caso se hayan emitido:**

|                           |
|---------------------------|
| % de votos a favor        |
| % de votos en contra      |
| % de abstenciones         |
| Número de votos en contra |

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 24/05/2012

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

SI

NO

| Nombre o denominación social del consejero que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe | Motivos (en contra, abstención, no asistencia) | Explique los motivos |
|---|--|----------------------|
|   |  |                      |

## **INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN RELACIÓN CON LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL REGLAMENTO DEL CONSEJO Y LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE JUNTA Y DE LOS ESTATUTOS SOCIALES: PARA SU ADAPTACIÓN A LA LEY 25/2011, DE 1 DE AGOSTO, DE REFORMA PARCIAL DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL, QUE SE SOMETERÁ A APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS, EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 285 Y 286 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL. (PUNTOS 4 Y 5 DEL ORDEN DEL DÍA)**

El presente Informe se formula por el Consejo de Administración de la Sociedad en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 285 y 286 de la Ley de Sociedades de Capital, que exige la formulación de un informe escrito por parte de los Administradores justificando las razones de la propuesta de modificación de los Estatutos Sociales que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas, convocada para el día 28 de junio de 2012 en primera convocatoria, y el día 29 de junio de 2012, en segunda convocatoria, bajo los puntos cuarto y quinto del Orden del Día de la reunión.

En este sentido, como consecuencia de la publicación y entrada en vigor de las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de Reforma Parcial de la Ley de Sociedades de Capital, por la cual se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2007/36/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de julio, sobre el ejercicio de determinados derechos de los accionistas de sociedades anónimas cotizadas, el Consejo de Administración ha procedido a revisar el conjunto de documentos societarios, incluyendo Estatutos Sociales, Reglamento del Consejo de Administración y Reglamento de Junta General de Accionistas y ha considerado oportuno aprobar o proponer la aprobación de una serie de modificaciones a dichos documentos a fin de procurar su adaptación a dichos textos legales. Así, el Consejo de Administración ha procedido a la modificación del artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración. Las modificaciones ya aprobadas serán comunicadas a los Accionistas en la Junta General y se exponen a continuación para su mejor conocimiento por parte de los Sres. Accionistas.

Por otro lado, el Consejo de Administración ha decidido proponer a los Accionistas la aprobación de ciertas modificaciones adicionales a los estatutos de la Sociedad y al Reglamento de la Junta General.

### **1. Modificaciones introducidas en el Reglamento del Consejo (“RCA”)**

El Consejo de Administración informa a los Accionistas de las modificaciones introducidas en el RCA en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración en su reunión de 24 de mayo de 2012, todas ellas destinadas a adaptar la redacción de dicho Reglamento a la actual normativa vigente como consecuencia de la publicación y entrada en vigor de las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de Reforma Parcial de la Ley de Sociedades de Capital.

Como consecuencia de las modificaciones introducidas, se procede a la modificación del artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración el cual queda redactado como sigue:

#### **Capítulo I.- Composición, competencia y funciones del Consejo de Administración**

##### **Artículo 5.- Composición.**

1. La determinación del número de Consejeros, dentro del máximo de diez y del mínimo de cinco fijado por los Estatutos, corresponde a la Junta General.
2. Las personas designadas como Consejeros habrán de reunir, además de las condiciones exigidas por la Ley y los Estatutos, las previstas por este Reglamento, comprometiéndose formalmente en el momento de su toma de posesión a cumplir las obligaciones y deberes en él previstas. No podrán ser nombrados o reelegidos aquellas personas que hayan cumplido setenta años.
3. El Consejo de Administración en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General o de cooptación para la designación de Consejeros, procurará que la elección de los nuevos nombramientos recaiga en personas que reúnan los requisitos de capacidad e idoneidad.
4. El consejo de administración será convocado por su presidente o el que haga sus veces.
5. Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

## **2. Propuesta de modificaciones al Reglamento de la Junta General**

En cuanto al Reglamento de la Junta de Accionistas, la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de Reforma Parcial de la Ley de Sociedades de Capital ha introducido importantes novedades en cuanto al funcionamiento de dicho órgano, por lo que se considera necesario proceder a la modificación de dicho Reglamento. Ello es especialmente beneficioso para la compañía por agilizar los trámites formales y disminuir el costo económico que debe soportar la sociedad para la convocatoria de la Junta General de la Compañía, así como permite facilitar y promover, en el ámbito de la Unión Europea, el ejercicio de los derechos de información y voto de los accionistas de las sociedades cotizadas, garantizando que las juntas generales sean debidamente convocadas y que los documentos que deben presentarse a las mismas estén disponibles a tiempo para que todos los accionistas, con independencia de su lugar de residencia, y que así puedan adoptar una decisión razonada en el momento de emitir el voto.

Así, se intenta suprimir los obstáculos que dificultan el voto de los accionistas y remover los obstáculos legales para la participación electrónica en las juntas, a excepción de los necesarios para la verificación de la identidad del accionista y la seguridad de las comunicaciones electrónicas, permitiendo a los accionistas no residentes en el Estado miembro, ejercer sus derechos con la misma facilidad que los residentes, eliminando los obstáculos que dificultan su acceso a la información y el ejercicio del voto sin necesidad de asistir físicamente a la reunión.

Por ello, se acuerda, con objeto dar cumplimiento a la referida legislación, la modificación de los artículos 4, 8, 9, 10, 11, 17 y 21 del Reglamento de la Junta, procediendo a elaborar una versión refundida del RJG que se reproduce a continuación, con las modificaciones introducidas:

### **TEXTO REFUNDIDO REGLAMENTO JUNTA GENERAL ACCIONISTAS URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.**

#### **TITULO PRELIMINAR**

##### **FINALIDAD, VIGENCIA, INTERPRETACIÓN, Y PUBLICIDAD DEL REGLAMETO**

###### **Artículo 1.- Finalidad.**

El presente Reglamento tiene por finalidad regular la organización y funcionamiento de la Junta General de Accionistas de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. (URBAS), con el fin de facilitar a los accionistas el ejercicio de sus correspondientes derechos, todo ello de conformidad con lo establecido en la Ley y en los Estatutos Sociales.

###### **Artículo 2.- Vigencia, interpretación y modificación.**

1.El presente Reglamento será de aplicación a las Juntas Generales de Accionistas que se convoquen con posterioridad a su fecha de aprobación.

2.Este Reglamento deberá ser interpretado de conformidad con los criterios generales de interpretación de las normas jurídicas, atendiendo fundamentalmente a su espíritu y finalidad, pudiendo aclarar el Consejo de Administración su contenido.

3.El Reglamento podrá ser modificado por la Junta General a propuesta del Consejo de Administración, que deberá acompañar un informe que justifique la modificación. La modificación del Reglamento requerirá la misma mayoría de votos que los exigidos para la modificación de los Estatutos Sociales.

###### **Artículo 3.- Publicidad e inscripción.**

1.El presente Reglamento, así como sus ulteriores modificaciones, serán objeto de comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y de posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

2.El texto del Reglamento será accesible a través de la página Web de URBAS ([www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com)) para conocimiento de accionistas e inversores.

#### **TITULO I**

##### **NATURALEZA, COMPETENCIAS Y CLASES DE JUNTAS**

###### **Artículo 4.- Naturaleza de la Junta General.**

La Junta General de Accionistas es el supremo órgano deliberante de URBAS, a través del que se manifiesta la voluntad social y se articula el derecho del accionista a intervenir en la toma de decisiones de la Sociedad, en materias propias de la competencia de aquélla.

La sociedad garantizará, en todo momento, la igualdad de trato de todos los accionistas que se hallen en la misma posición, en lo que se refiere a la información, la participación y el ejercicio del derecho de voto en la junta general.

#### **Artículo 5.- Competencias de la Junta General.**

La Junta General tendrá competencia para deliberar y adoptar acuerdos sobre todos los asuntos que la Ley y los Estatutos Sociales reserven a su decisión, y en general, sobre todas las materias que, dentro de su ámbito legal de competencia, se le sometan a instancia del Consejo de Administración y de los propios accionistas en los supuestos y en la forma prevista legal y estatutariamente.

#### **Artículo 6.- Clases de Junta General.**

##### 1. Junta General Ordinaria

La Junta General Ordinaria se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio y le corresponde:

a) Censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior, así como resolver sobre la aplicación del resultado.

b) Elegir a los miembros del Consejo de Administración, ratificar los nombramientos que interinamente hubiese efectuado el propio Consejo, y revocar cualquiera de dichos mandatos y nombramientos.

c) Resolver sobre las proposiciones del Consejo de Administración.

d) Resolver sobre las proposiciones que, verbalmente en el acto de la Junta o por escrito y con urca antelación mínima de dos días, hayan presentado los accionistas y siempre que tales propuestas no versen sobre los asuntos del artículo 194 de la Ley de Sociedades de Capital sujeta a concurrencias y mayorías especiales y teniendo relación directa con el Orden del Día no afecten a lo dispuesto en el artículo 165 de la Ley de Sociedades de Capital.

e) Nombrar Auditores de Cuentas y, en su caso, sus suplentes, con fijación del plazo de nombramiento.

##### 2. Junta General Extraordinaria

Toda Junta General distinta de la anterior tendrá la consideración de Extraordinaria y le corresponde:

a) Deliberar y resolver sobre las propuestas que formulen el Consejo de Administración o los accionistas instantes de la Junta.

b) Acordar la emisión de obligaciones dentro de los límites que fija la Ley.

c) Acordar sobre el aumento o disminución del capital social, la transformación, fusión, escisión y disolución de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales.

## **TITULO II**

### **CONVOCATORIA Y DERECHOS DE INFORMACIÓN DEL ACCIONISTA**

#### **Artículo 7.- Facultad y obligación de convocar.**

1. El Consejo de Administración podrá convocar la Junta General siempre que lo estime conveniente u oportuno para los intereses sociales.

El Consejo de Administración deberá convocar la Junta General Ordinaria dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, y deberá convocar la Junta General Extraordinaria cuando lo solicite un número de socios titular de, al menos, un cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar. En este caso, la junta general deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

2. El Consejo de Administración confeccionará el Orden del Día, incluyendo necesariamente los asuntos que hayan sido objeto de solicitud.

## **Artículo 8.- Publicación y anuncio de la convocatoria.**

1. La Junta General de Accionistas se convocará mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página Web de la Sociedad ([www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com)) con antelación suficiente a su celebración y, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración. De dicha convocatoria se enviará copia a la CNMV.

2. El anuncio expresará la fecha, lugar y hora de la reunión en primera convocatoria, y todos los asuntos que vayan a tratarse incluidos en el Orden del Día. Asimismo, hará constar la fecha, lugar y hora en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar por lo menos, un plazo de veinticuatro horas.

El anuncio de la convocatoria de junta general de sociedad, además de las menciones legalmente exigibles con carácter general, expresará la fecha en la que el accionista deberá tener registradas a su nombre las acciones para poder participar y votar en la junta general, el lugar y la forma en que puede obtenerse el texto completo de los documentos y propuestas de acuerdo, y la dirección de la página web de la sociedad en que estará disponible la información.

Además, el anuncio deberá contener una información clara y exacta de los trámites que los accionistas deberán seguir para participar y emitir su voto en la junta general, incluyendo, en particular, los siguientes extremos:

- El derecho a solicitar información, a incluir puntos en el orden del día y a presentar propuestas de acuerdo, así como el plazo de ejercicio.
- El sistema para la emisión de voto por representación, con especial indicación de los formularios que deban utilizarse para la delegación de voto y de los medios que deban emplearse para que la sociedad pueda aceptar una notificación por vía electrónica de las representaciones conferidas.
- Los procedimientos establecidos para la emisión del voto a distancia, sea por correo o por medios electrónicos.

## **Artículo 9.- Derechos de información del accionista.**

1.- Desde la fecha de publicación del anuncio de convocatoria de la Junta General, la Sociedad pondrá a disposición de sus accionistas los documentos e informaciones que deban facilitarse a los mismos por imperativo legal o estatutario en relación con los distintos puntos incluidos en el Orden del Día, incorporándose dichos documentos e informaciones a la página Web de la Sociedad ([www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com)) desde la mencionada fecha. Sin perjuicio de ello, podrán examinar en el domicilio social la anterior documentación e, igualmente, podrán solicitar la entrega o el envío gratuito de la misma en los términos previstos legalmente.

2.- Además, desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la junta general, la sociedad deberá publicar ininterrumpidamente en su página web, al menos, la siguiente información:

- El anuncio de la convocatoria.
- El número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria, desglosados por clases de acciones, si existieran.
- Los documentos que se presentarán a la junta general y, en particular, los informes de administradores, auditores de cuentas y expertos independientes.
- Los textos completos de las propuestas de acuerdo o, en el caso de no existir, un informe de los órganos competentes, comentando cada uno de los puntos del orden del día. A medida que se reciban, se incluirán también las propuestas de acuerdo presentadas por los accionistas.
- Los formularios que deberán utilizarse para el voto por representación y a distancia, salvo cuando sean enviados directamente por la sociedad a cada accionista. En el caso de que no puedan publicarse en el sitio de Internet por causas técnicas, la sociedad deberá indicar en el sitio de Internet cómo obtener los formularios en papel, que deberá enviar a todo accionista que lo solicite.

3.- Los accionistas podrán, adicionalmente, solicitar de los administradores, en los términos establecidos en la Ley, hasta el séptimo día anterior a la celebración de la Junta, o verbalmente durante la misma, la documentación, informes o aclaraciones que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes.

También podrán los accionistas solicitar información, aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General.



El Consejo de Administración deberá proporcionar la información solicitada a los accionistas, salvo que a juicio del Presidente implicase un perjuicio para los intereses sociales. Esta excepción no procederá cuando la solicitud está apoyada por accionistas que representen, al menos; la cuarta parte del capital social.

En el caso de que no pueda proporcionarse la información solicitada en la propia Junta General y no proceda su denegación, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito en un plazo de siete días desde la terminación de la Junta.

Los administradores no estarán obligados a responder a preguntas concretas de los accionistas cuando, con anterioridad a su formulación, la información solicitada esté clara y directamente disponible para todos los accionistas en la página web de la sociedad bajo el formato pregunta-respuesta.

4.- Los accionistas que representen al menos el cinco por ciento del capital social podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la junta general ordinaria, incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. En ningún caso podrá ejercitarse dicho derecho respecto a la convocatoria de juntas generales extraordinarias.

El ejercicio de este derecho deberá efectuarse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta. La falta de publicación en plazo del complemento será causa de nulidad de la junta.

5. Los accionistas que representen al menos el cinco por ciento del capital social podrán, en el mismo plazo señalado en el apartado anterior, presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la junta convocada. La sociedad asegurará la difusión de estas propuestas de acuerdo y de la documentación que en su caso se adjunte, entre el resto de los accionistas, de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del artículo anterior.

### TITULO III

#### ASISTENCIA Y CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA GENERAL

##### **Artículo 10.- Derecho de asistencia.**

1. Podrán asistir a la Junta General todos aquellos accionistas que acrediten la titularidad de al menos cincuenta acciones con cinco días antelación, como mínimo, a la fecha de celebración de la Junta.

2. Los accionistas titulares de un menor número de acciones podrán delegar la representación de las mismas en un accionista con derecho de asistencia o agruparse con otros para alcanzar el mínimo exigido. La agrupación deberá llevarse a cabo con carácter especial para cada Junta y constar por escrito. Los accionistas agrupados deberán conferir su representación a uno de ellos.

3. Los administradores de la Sociedad asistirán a las Juntas Generales.

4. El Presidente podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente, si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

##### **Artículo 11, -Representación y participación a distancia.**

1.- Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, que no necesitará ser accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta, y estará sujeta a los términos, condiciones y limitaciones establecidos en la Ley.

2.- La participación en la junta general y el voto de las propuestas además, podrán delegarse o ejercitarse directamente por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, en los términos que establezcan los estatutos de la sociedad, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que participa o vota y la seguridad de las comunicaciones electrónicas, a cuyo efecto en el anuncio de la convocatoria se harán constar las instrucciones oportunas.

3.- En caso de que se hayan emitido instrucciones por parte del accionista representado, el representante emitirá el voto con arreglo a las mismas y tendrá la obligación de conservar dichas instrucciones durante un año desde la celebración de la junta correspondiente.



4.- El nombramiento del representante por el accionista y la notificación del nombramiento a la sociedad podrán realizarse por escrito o por medios electrónicos. La sociedad establecerá el sistema para la notificación electrónica del nombramiento, con los requisitos formales, necesarios y proporcionados para garantizar la identificación del accionista y del representante o representantes que designe. Lo dispuesto en este apartado será de aplicación a la revocación del nombramiento del representante.

5. El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista.

6.- En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la junta.

7.- Ejercicio del derecho de voto por administrador en caso de solicitud pública de representación:

En el caso de que los administradores de la sociedad, u otra persona por cuenta o en interés de cualquiera de ellos, hubieran formulado solicitud pública de representación, el administrador que la obtenga no podrá ejercitar el derecho de voto correspondiente a las acciones representadas en aquellos puntos del orden del día en los que se encuentre en conflicto de intereses, salvo que hubiese recibido del representado instrucciones de voto precisas para cada uno de dichos puntos. En todo caso, se entenderá que el administrador se encuentra en conflicto de intereses respecto de las siguientes decisiones: Su nombramiento, reelección o ratificación como administrador.

Su destitución, separación o cese como administrador.

El ejercicio contra él de la acción social de responsabilidad.

La aprobación o ratificación, cuando proceda, de operaciones de la sociedad con el administrador de que se trate, sociedades controladas por él o a las que represente o personas que actúen por su cuenta.

La delegación podrá también incluir aquellos puntos que, aun no previstos en el orden del día de la convocatoria, sean tratados, por así permitirlo la Ley, en la junta, aplicándose también en estos casos lo previsto en el apartado anterior.

## **Artículo 12.- Constitución de la Junta General.**

1.- La Junta General quedará válidamente constituida en primera convocatoria, cuando los accionistas, presentes o representados, posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta General cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

2.- Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la disminución del capital, la transformación, fusión, escisión o disolución de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos sociales, será necesaria; en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

Cuando concurran accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

## **TITULO V**

### **DESARROLLO DE LA JUNTA GENERAL**

#### **Artículo 13.- Presidente y Secretario de la Junta General**

1.La Junta General será presidida por el Presidente del Consejo de Administración, a falta de éste, por un Vicepresidente y, en su defecto; por el accionista que en cada caso elijan los socios asistentes a la reunión.

2.El Presidente estará asistido por un Secretario, que será el del Consejo de Administración. En su defecto, actuará el Vice-secretario del Consejo de Administración y, a falta de éste, la persona que designe la propia Junta.

3.Corresponde al Presidente dirigir y establecer el orden de las deliberaciones e intervenciones; decidir la forma de la votación de los acuerdos; resolver las dudas, aclaraciones o reclamaciones que se susciten en relación con el Orden del Día, la titularidad de las acciones, las delegaciones o representaciones, los requisitos para la válida constitución y adopción de acuerdos por la Junta, o sobre el límite estatutario del derecho de voto. Asimismo le corresponde al Presidente el conceder el

uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten, retirándola o no concediéndola y poniendo término a los debates cuando estime suficientemente discutido el asunto objeto de aquellos.

#### **Artículo 14.- Lista de asistencia.**

1.- Antes de entrar en el Orden del Día el Secretario de la Junta elaborará la lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno de ellos, y el número de acciones, propias o ajenas, con que concurren. Al final de la lista se determinará el número de accionistas presentes o representados, así como el importe del capital del que sean titulares, especificando el que corresponde a los accionistas con derecho de voto.

2.- La lista de asistentes podrá formarse también mediante fichero o incorporarse a soporte informático. En estos casos se consignará en la propia Acta el medio utilizado, y se atenderá en la cubierta precintada del fichero o del soporte la oportuna diligencia de identificación, firmada por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

#### **Artículo 15.- Apertura de la sesión.**

Abierta la sesión, se dará lectura por el Secretario a los datos de la convocatoria y asistencia sobre la base de la lista de asistentes. Seguidamente, a la vista de estos datos, el Presidente declarará, si procede, válidamente constituida la Junta General de Accionistas y, a continuación, cederá, en el supuesto de haberse requerido su presencia, la palabra al Notario para que pregunte a los asistentes si tienen alguna reserva o protesta acerca de los datos expuestos y sobre la válida constitución de la Junta, para su debida constancia en el Acta de ésta.

#### **Artículo 16.- Debate**

1. Tras la exposición por parte del Presidente de la Junta, o de las personas que éste designe al efecto, de los informes correspondientes a los distintos puntos del Orden del Día, y; en todo caso, antes de proceder a la votación de los mismos, el Presidente abrirá el turno de intervención de los accionistas, a fin de que expresen su opinión sobre los aspectos tratados o soliciten la información o las aclaraciones que estimen oportunas. Cualquier accionista que intervenga podrá solicitar que conste en Acta el contenido de su intervención, pudiendo solicitar, asimismo, que se incorpore al Acta el escrito que recoja el texto íntegro de su intervención.

2. Corresponde al presidente, en los términos establecidos por la Ley; proporcionar las informaciones o aclaraciones solicitadas, si bien, cuando lo estime conveniente por razón de la materia sobre las que versen aquéllas, podrá encomendar esta misión al Presidente de cualquiera de los Comités del Consejo, o a cualquier miembro del Consejo de Administración, directivo, empleado, experto o asesor de la Sociedad

3. En ejercicio de sus facultades de dirección y ordenación de la Junta General, y sin perjuicio de otras actuaciones; el Presidente:

- (i) Podrá prorrogar, cuando lo considere oportuno, el tiempo inicialmente asignado a cada accionista;
- (ii) Podrá solicitar a los intervinientes que aclaren cuestiones que no hayan sido comprendidas o no hayan quedado suficientemente explicadas durante la intervención;
- (iii) Podrá llamar al orden a los accionistas intervinientes para que circunscriban su intervención a los asuntos propios de la Junta y se abstengan de realizar manifestaciones improcedentes o de ejercitar de un modo abusivo u obstruccionista su derecho;
- (iv) Podrá anunciar a los intervinientes que está próximo a concluir el tiempo de su intervención para que puedan ajustar su discurso y, cuando hayan consumido el tiempo concedido para su intervención o si persisten en las conductas descritas en el epígrafe (iii) anterior, podrá retirarles el uso de la palabra; y
- (v) Si considerase que su intervención puede alterar el adecuado orden y normal desarrollo de la reunión, podrá conminarles a que abandonen el local y; en su caso, adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento de esta previsión.

4. El Presidente pondrá fin al debate cuando el asunto haya quedado, a su juicio, suficientemente debatido, y someterá seguidamente a votación las, propuestas de acuerdo, dando lectura de las mismas el Secretario. La lectura de las propuestas podrá ser extractada por decisión del Presidente, siempre que los accionistas, que representen la mayoría del capital suscrito con derecho a voto presentes en la Junta, no se opusieran a ello.

#### **Artículo 17.- Votación de las propuestas de acuerdos.**

1.- El proceso de votación de cada una de las propuestas de acuerdos se desarrollará siguiendo el Orden del Día previsto en la convocatoria, y si se hubieran formulado propuestas relativas a asuntos que la Junta puede resolver sin que consten en el Orden del Día, éstas someterán a votación a continuación de las propuestas correspondientes al Orden del Día de la convocatoria, salvo que otra cosa indique el Presidente.

Para cada acuerdo sometido a votación de la junta general deberá determinarse, como mínimo, el número de acciones respecto de las que se hayan emitido votos válidos, la proporción de capital social representado por dichos votos, el número total de votos válidos, el número de votos a favor y en contra de cada acuerdo y, en su caso, el número de abstenciones.

2.- El Presidente se asegurará de que las distintas propuestas sometidas a la Junta se voten ordenada y separadamente a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual; y

- en el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículo que sean sustancialmente independientes. Asimismo, el Presidente decidirá el orden en el que se votan las diferentes propuestas que pudieran existir en relación con un determinado punto del Orden del Día. Aprobada una propuesta, quedarán automáticamente excluidas todas las demás que sean incompatibles con la misma, sin que, por tanto, proceda someterlas a votación.

3.- El Presidente decidirá sobre el método más adecuado para proceder a la votación en cada caso, y cualquier accionista podrá solicitar que conste en Acta el sentido de su voto, debiendo en este caso así requerirlo de forma expresa, para lo que deberá identificarse adecuadamente.

4.- El ejercicio del derecho de voto podrá delegarse o ejercitarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que para tales casos la Sociedad haya establecido procedimientos que garanticen debidamente la identidad del sujeto que ejerce el derecho al voto, su condición de accionista o representante, el número de acciones con las que vota y el sentido del voto o; en su caso; la abstención. Los accionistas que emitan sus votos a distancia deberán ser tenidos en cuenta a los efectos de constitución de la Junta como presentes.

#### **Artículo 18.- Adopción de acuerdos y proclamación de resultados.**

Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos, salvo cuando la Ley o los Estatutos Sociales exijan una mayoría superior. Efectuada la votación de las propuestas, el Presidente personalmente o a través del Secretario, proclamará el resultado de las votaciones.

#### **Artículo 19.- Cierre de la sesión.**

Finalizada la votación de las propuestas de acuerdos y proclamada su aprobación o rechazo, y redactada, concluirá la celebración de la Junta General y el Presidente levantará la sesión.

### **TITULO V**

#### **ACTA DE LA JUNTA GENERAL Y PUBLICIDAD DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS POR LA MISMA.**

##### **Artículo 20.- Acta de la Junta**

1.- Los asuntos debatidos y los acuerdos adoptados en las Juntas Generales se harán constar en Acta; en la que figurarán, al menos; todas las circunstancias y requisitos exigidos por la Ley de Sociedades Anónimas y el Reglamento del Registro Mercantil.

El acta así extendida será aprobada al término de la reunión por los asistentes a ella; o dentro de los quince días siguientes por quien hubiera actuado en ella como Presidente y dos Interventores designados por la propia Junta, uno por la mayoría y otro por la minoría. Una vez aprobada el Acta, será firmada por el Secretario de la Junta con el Visto Bueno de su Presidente, y se transcribirá en el Libro de Actas.

El Acta aprobada en cualquiera de las formas anteriores, tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.

2.- En caso de que la Junta se hubiera celebrado con la presencia de Notario, requerido por el Consejo de Administración para levantar Acta conforme al artículo 203 de la Ley de Sociedades de Capital, el Acta notarial tendrá la consideración de Acta de la Junta, no siendo precisa por tanto su aprobación.

##### **Artículo 21.- Publicidad de los acuerdos.**

1.- Con independencia de las medidas de publicidad que legalmente sean exigibles en cada caso; los accionistas podrán conocer los acuerdos adoptados por la Junta General a través de la página Web de la Sociedad, en la que se publicará el texto íntegro de los mismos en el plazo máximo de cinco días desde la finalización de la Junta General.

2.- Los acuerdos inscribibles se presentarán a inscripción en el Registro Mercantil y serán objeto de publicación conforme a las disposiciones legales aplicables.

3.- La Sociedad remitirá el texto de los acuerdos adoptados por la Junta General a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en el plazo más breve posible desde la finalización de la Junta, mediante la oportuna comunicación de hecho relevante.

### 3. Propuesta de modificaciones estatutarias

Se propone la modificación de los artículos 9, 11 y 13 de los Estatutos Sociales, para dar cumplimiento a la publicación y entrada en vigor de las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de Reforma Parcial de la Ley de Sociedades de Capital, por la cual se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2007/36/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de julio, sobre el ejercicio de determinados derechos de los accionistas de sociedades anónimas cotizadas, por lo cual se ha considerado oportuno proponer la aprobación de dicha modificación.

Por ello, se propone la modificación de los artículos 9, 11 y 13 de los Estatutos Sociales, referidos a las Juntas Generales, los cuales quedan redactados como sigue:

**ARTICULO 9º** La Junta General se reunirá con carácter ordinario dentro del primer semestre de cada año y con carácter de extraordinaria, siempre que la convoque el Consejo de Administración por propio acuerdo o a petición de uno o más accionistas que, previo depósito de sus títulos, justifiquen que representan, por lo menos, el cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar.

En este caso, la junta general deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

La convocatoria de Junta General ordinaria o extraordinaria se efectuará mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la sociedad, con la antelación suficiente marcada en la legislación vigente para la celebración de la Junta. En las convocatorias se expresarán todos los asuntos que han de tratarse e igualmente podrá hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Asimismo se expresarán en la convocatoria cuanto previene la legislación vigente.

**ARTICULO 11º** Tienen derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas titulares de un mínimo de cincuenta acciones que, con antelación de cinco días a aquél en que haya de celebrarse la Junta, las tengan inscritas en el registro contable de anotaciones en cuenta del Servicio de Liquidación y Compensación de Valores o de las entidades adheridas al mismo. Las tarjetas de asistencia a la Junta serán facilitadas por la propia Compañía, o entidad adherida al sistema de liquidación y compensación encargado del registro contable a través del cual, y de sus entidades adheridas, se canalizarán a los accionistas, con arreglo a la normativa del mercado de valores. Será lícita la agrupación de acciones para ejercitar el derecho de asistencia.

**ARTICULO 13º** Los accionistas pueden asistir a la Junta personalmente o representados por otro accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta. En todo caso será de aplicación lo prevenido en los Artículos 179 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital. La representación de accionistas que sólo agrupándose tendrían derecho a un voto podrá recaer en cualquiera de ellos. El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista.



## INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD “URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A” EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA A QUE SE REFIERE EL PUNTO OCTAVO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA CONVOCADA PARA LOS PRÓXIMOS DÍAS 28 Y/O 29 DE JUNIO DE 2012.

### Objeto del informe

El presente informe se formula en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital para justificar la propuesta de acuerdo contenida en el punto octavo del Orden del Día que se somete a la aprobación de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. convocada para los días 28 o 29 de junio de 2012, referente a la autorización al Consejo de Administración para aumentar el capital social de la Compañía con arreglo a lo dispuesto en el artículo 297 del citado Texto de la Ley de Sociedades de Capital con posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente, dejando sin efecto la autorización acordada por la Junta General de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2009.

### Justificación de la propuesta

El artículo 297 de la Ley de Sociedades de Capital habilita a la Junta General para delegar en los administradores la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social, hasta una cifra por ellos determinada, sin previa consulta a la Junta General, siempre y cuando el aumento no sea superior a la mitad del capital social de la compañía en el momento de la autorización y el aumento se materialice mediante aportaciones dinerarias dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde el acuerdo de la Junta.

El apartado 2 del citado artículo 297 de la Ley de Sociedades de Capital señala que por el hecho de la delegación, los administradores quedan asimismo facultados para dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social.

Asimismo, el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital establece que en el caso de sociedades cotizadas la Junta de Accionistas podrá facultar al Consejo de Administración para que excluya el derecho de suscripción preferente en relación con las emisiones de acciones que sean objeto de delegación.

El Consejo de Administración entiende que la propuesta de acuerdo que se presenta a la Junta General viene justificada por la conveniencia de que disponer de un mecanismo que le permita acordar, sin ulterior convocatoria y celebración de una nueva Junta General, aunque dentro de los límites, términos y condiciones que ésta decida, uno o varios aumentos de capital. Las exigencias que el mercado impone a las sociedades mercantiles y, en especial, a las sociedades cotizadas, requieren que sus órganos de gobierno y administración estén en disposición de hacer uso de las posibilidades que les brinda el marco normativo vigente para dar rápidas y eficaces respuestas a las necesidades que surgen en el tráfico económico entre las que, sin duda, se encuentra la de dotar a la Sociedad de nuevos recursos financieros.

Sin embargo, en muchas ocasiones es difícil o imposible determinar con antelación cuáles han de ser las necesidades de la Sociedad en materia de dotación de capital y anticipar los retrasos e incrementos de costes que conlleva la natural apelación a la Junta General para aumentar el capital, lo cual dificulta que la Sociedad pueda responder con eficacia y agilidad a las necesidades del mercado. Por todo ello, se considera conveniente que la Sociedad otorgue al Consejo de Administración un instrumento ágil y flexible que le permita atender con eficacia las necesidades financieras de la Sociedad, pudiendo acordar aumentos de capital cuando lo estime oportuno, aunque dentro de los parámetros marcados por la Ley y por la propia Junta General.

Por otro lado, y conforme a lo permitido por el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, se informa que la delegación al Consejo de Administración para aumentar el capital a que se refiere este informe incluye también la atribución a los administradores de la facultad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente de los accionistas y de los titulares de obligaciones convertibles, en relación a las emisiones de acciones que sean objeto de la delegación, cuando el interés de la Sociedad así lo exija, todo ello en los términos del citado artículo 506. Al respecto, dicho precepto dispone que la propuesta de exclusión, que ha de constar en la convocatoria de Junta General, deberá justificarse en un informe de los administradores que se pondrá a disposición de los accionistas. Como ya hemos indicado, el presente informe responde asimismo a esta previsión legal.

El Consejo de Administración considera que la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente como complementaria a la de aumentar el capital encuentra su justificación en el hecho de que, con tal facultad, los administradores están en condiciones de ampliar notablemente la rapidez de actuación y respuesta que en ocasiones exigen los mercados financieros actuales, permitiendo que la Sociedad pueda aprovechar los momentos en que las condiciones de dichos mercados resultan más favorables. Adicionalmente, la supresión del derecho de suscripción preferente distorsiona en menor medida la negociación de las acciones de la Sociedad durante el período de emisión, que suele resultar más corto que en una emisión de derechos.

Con todo, nótese que la exclusión del derecho de suscripción preferente es una facultad que la Junta General delega en el Consejo de Administración, y que corresponde a éste, atendidas las circunstancias concretas y con respecto a las exigencias legales, decidir en cada caso si procede o no excluir tal derecho. En el supuesto de que el Consejo de Administración decidiese hacer uso de la posibilidad de exclusión del derecho de suscripción preferente en relación a un concreto aumento de capital que eventualmente acuerde en uso de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas, deberá emitir al tiempo de acordar el aumento un informe explicando las concretas razones de interés social que justifiquen aquella decisión de supresión del derecho, que será objeto, a su vez, del pertinente informe de auditores a que se refiere el artículo 308 de la Ley de Sociedades Capital. Ambos informes serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de ampliación, de conformidad con lo dispuesto en el indicado precepto.

Por todo ello, en el punto octavo del Orden del día de la Junta de Accionistas objeto del presente informe se propone a la aprobación de la Junta la adopción del siguiente acuerdo:

#### Propuesta de acuerdo

“Facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en derecho sea necesario, para que, al amparo del artículo 297 de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de la presente Junta, en la cantidad máxima equivalente a la mitad del capital de la Sociedad en el momento en que se adopte el acuerdo de ampliación. Los aumentos de capital al amparo de esta autorización se realizarán mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones con o sin prima - cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias. Asimismo, el Consejo de Administración podrá fijar, en todo lo no previsto, los términos y condiciones de los aumentos de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de ejercicio del derecho de suscripción preferente. El Consejo de Administración podrá también establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas, así como dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital y número de acciones.

Asimismo, en relación con los aumentos de capital que se realicen al amparo de esta autorización, se faculta al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

La Sociedad solicitará, cuando proceda, la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las acciones que se emitan por la Sociedad en virtud de esta delegación, facultando al Consejo de Administración para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos valores nacionales o extranjeros.”



## INFORME DE LOS ADMINISTRADORES DE URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. A DEBATIR EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACION EN RELACION CON LA PROPUESTA DE DELEGACION DE FACULTADES, AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 319 DEL REGLAMENTO MERCANTIL PARA LA EMISION/EMISIONES DE OBLIGACIONES O BONOS CONVERTIBLES EN ACCIONES A PRESENTAR EN LA JUNTA ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA CITADA SOCIEDAD

### Objeto del informe.

El presente informe se presenta en justificación de la propuesta de acuerdo que se presentara a la Junta Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la entidad, prevista para el día 28 y 29 de junio próximo, relativa a la delegación de facultades a favor del Consejo de Administración de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., por el plazo máximo de cinco años, para la emisión de bonos u obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de la sociedad hasta el límite máximo global de VEINTICINCO MILLONES DE EUROS, en una o varias veces atribuyendo al Consejo las facultades precisas, para, de acuerdo con los criterios que determine la Junta, fijar las bases y modalidades de conversión, proceder a la emisión de bonos u obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de Urbas Grupo Financiero S.A. y para aumentar el capital social en la cuantía necesaria para atender a las solicitudes de conversión, así como para excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas y/o titulares de obligaciones convertibles. Para ejercitar tal delegación, el Consejo deberá tener en cuenta, para su uso, que el objeto de las emisiones que se afecten al amparo de las atribuciones concedidas, es la adquisición por parte de la compañía de activos tasados por expertos independientes de interés para la sociedad, pudiendo ser tanto inmuebles como valores mobiliarios o de cualquier otra naturaleza, incluso la compensación de créditos existentes y ello sin perjuicio, del cumplimiento de lo dispuesto en cuanto a la elaboración de informes concretos preceptivos en el momento de la decisión de cualquier nueva emisión y ampliación al amparo de la presente delegación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 511.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y 319 del Reglamento del Registro Mercantil.

Por tanto no se prevé una emisión abierta a mercado, sino cerrado y destinada a obtener la incorporación directa o indirecta al Grupo Urbas, de nuevos activos, para el desarrollo de las actividades comprendidas en su objeto social, en emplazamientos con posibilidades contrastadas, dando cauce a la línea estratégica marcada por la dirección de la compañía, así como para reducir su nivel de endeudamiento. Como consecuencia de ello, se considera preciso en interés de la sociedad, con el fin de ajustar los tiempos a las necesidades de poner en marcha con rapidez, nuevos proyectos que aseguren la consolidación de las actividades de los negocios sociales, solicitar la supresión del derecho de suscripción preferente a favor de los socios con arreglo a la legislación en vigor, dado que además de que el precio de conversión estimado no afecta ni diluye, en la situación actual de la sociedad, la participación económica de los socios, la especificidad del destino de obtención de aportación final que se pretende puede con el ejercicio de la preferencia.

Por ello, igualmente se propone revocar lo que, en su caso, pudiera permanecer subsistente, de la autorización para la emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de la sociedad, con atribución al mismo, para fijar las condiciones de las mismas, hasta la cifra global de veinticinco millones de euros, concedida por la Junta General Extraordinaria de fecha 6 de septiembre de 2011 al Consejo de Administración.

### Justificación de la propuesta.

El Consejo de Administración considera conveniente disponer de las facultades delegada admitidas en la normativa vigente, para estar en todo momento con capacidad de poder llevar a cabo, a medidas que las circunstancias de la consolidación de Balance y cuantía del capital lo permita, las decisiones de inversión previstas en nuevos proyectos.

La finalidad de la delegación solicitada reside en dotar al Órgano de Administración de la Sociedad del margen de maniobra y de la capacidad de respuesta que demanda la iniciativa estratégica definida, para atenderla de forma rápida sin las dilaciones y costes que inevitablemente trae consigo la convocatoria y celebración de una Junta General de accionista.

Con ello, por una parte el Consejo estará facultados para captar y decidir distintas adquisiciones tasadas que incorpora valor patrimonial al grupo, con posibilidad de ajuste a la realidad de cada momento, y sin que en ningún momento, se deje de tener en cuenta la compensación de la dilución de la participación económica de los accionistas, al realizarse una determinación de precio de conversión concreta en cada ampliación que debe justificarse con el informe correspondiente, para su exclusión.

La conveniencia de la exclusión del derecho de suscripción preferente viene determinada por la especificidad de las prestaciones a recibir, que conlleva no solo el aseguramiento de la incorporación por el método de adquisición sino el valor añadido de producirse esta, en unos momentos de restricción, sin coste financiero.



En cuanto al límite global para el que se solicita la delegación, se ha tenido en cuenta, la evolución de capital prevista por las emisiones en curso, de forma que en ningún momento el peso de las inversiones previstas por la vía de adquisición de los activos subyacentes, supere el treinta por ciento del capital.

En todo caso y como se deja dicho, si el Consejo de Administración decidiera realizar una emisión de bonos u obligaciones y o al amparo de la delegación solicitada, formulará al tiempo de aprobar la emisión un informe detallando las concretas bases y modalidades de la conversión o ejercicio aplicable a la citada emisión, que será acompañado del correlativo informe del Auditor de cuentas designado por el Registro Mercantil en los términos previstos en la Ley.

Por todo ello y en base al presente informe, se propone al Consejo como propuesta relativa al punto concreto de la convocatoria, la adopción del siguiente acuerdo:

“Delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento Mercantil, y en cuanto sea pertinente, con cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 511 de la Ley de Sociedades de capital: la facultad de emitir valores negociables de conformidad con las siguientes condiciones:

1.- Valores objeto de la emisión: Obligaciones y bonos convertibles y/o canjeables por acciones de Urbas Grupo Financiero S.A..

2.- Plazo de Delegación: La emisión de los valores objeto de Delegación podrá efectuarse en una o varias veces dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo de delegación.

3.- Importe máximo de la Delegación: El importe máximo global de la emisión o emisiones de valores que se acuerden al amparo de ésta Delegación será el de Veinticinco Millones de Euros, pero en todo caso el aumento de capital necesario que se autorice para la conversión de cada emisión no podrá superar el treinta por ciento del capital vigente en el momento del uso parcial o global de la delegación.

4.- Alcance de la Delegación: La delegación para emitir los valores a que se refiere este acuerdo se extenderá tan ampliamente como en derecho sea menester, a la fijación de los distintos aspectos y condiciones de cada emisión, ( Valor nominal, tipo de emisión, precio de reembolso, moneda o divisa de la emisión, forma de representación, tipo de interés, , cláusulas de subordinación,, cláusula antidilución, garantías de la emisión, ley aplicable a la misma, en su caso régimen de suscripción, fijación de las normas internas del Sindicato de obligacionistas, y nombramiento de comisario, caso de ser exigible, admisión a negociación etc. ) y a la realización de cuantos tramites sean necesarios, inclusive conforme a la legislación del mercado de valores que sea aplicable, para la ejecución de las emisiones concretas que se acuerde para llevar a cabo al amparo de esta delegación

5.- Bases y modalidades de conversión y/o canje.- Para el caso de emisión de obligaciones convertibles y a efectos de la determinación de las bases y modalidades de la conversión, se acuerda establecer los siguientes criterios:

a) Los valores que se emitan al amparo de éste acuerdo, serán canjeables por acciones de la sociedad, con arreglo a una relación de conversión o canje, determinada y determinable, con carácter necesario, en el momento de la emisión, y que en todo caso deberá tener en cuenta el valor razonable de la acción de Urbas en dicho momento con un mínimo de su valor nominal, dentro de un plazo que no podrá exceder a 18 meses a contar desde la emisión. El Consejo de Administración quedara facultado a fijar a instancia del titular periodos inferiores de conversión, parciales o totales.

b) En ningún caso el valor de la acción a efectos de la relación de conversión de las obligaciones por acciones podrá ser inferior a su valor nominal como se deja indicado. No podrán convertirse obligaciones en acciones cuando el valor nominal de aquellas sea inferior a éstas.

c) El Consejo podrá establecer, para el caso que la emisión sea convertible y canjeable, que la sociedad se reserva el derecho de optar en cualquier momento entre la conversión de acciones nuevas o su canje por acciones en circulación, concretándose la naturaleza de las acciones a entregar una combinación de acciones de nueva emisión, con acciones preexistentes o una cantidad en efectivo equivalente .En todo caso la sociedad deberá respetar la igualdad de trato entre todos los titulares de los valores que conviertan o canjeen en una misma fecha.

d) Al tiempo de aprobar una emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables al amparo de la autorización contenida en éste acuerdo, el Consejo de Administración emitirá un informe desarrollando y concretando a partir de los criterios anteriormente descritos, las bases y modalidades de la conversión específicamente aplicables en cada emisión. Este informe será acompañado del correspondiente informe del Auditor de Cuentas nombrado por el Registro Mercantil tal y como se determina en la legislación vigente.

6.- Se propone además autorizar el Consejo de Administración para excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas, con cumplimiento de los requisitos que determina el artículo 511 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

7.- Aumento de capital: La delegación para la emisión de obligaciones o bonos convertibles en acciones de nueva emisión comprenderá:

a) La facultad de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión de obligaciones o bonos convertibles emitidos al amparo de la delegación, en una o varias veces según las emisiones en su caso autorizadas al efecto, y teniendo en cuenta el límite global previsto en el punto 4 de éste acuerdo. La autorización solicitada comprenderá la de emitir y poner en circulación, en una o varias veces, las acciones representativas del capital a aumentar que sean necesarias para llevar a efecto la conversión, así como la de dar en cada caso nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales.

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

c) La facultad de sustituir la delegación en el Presidente, Secretario o Consejero Delegado para la ejecución de los acuerdos adoptados por el Consejo en el uso de la delegación, y en todo lo referente su protocolización y gestión ante cualquier Autoridad, o Registro para su efectividad.”

En Madrid a 24 de mayo de 2012

**DELOITTE**  
**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

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

1.Hemos auditado las cuentas anuales de Urbas Grupo Financiero, S.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2011, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 3.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

2.En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2011 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Urbas Grupo Financiero, S.A. al 31 de diciembre de 2011 así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

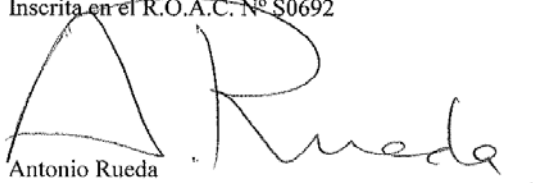
3.Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 10 en la que se hace referencia a la situación del mercado inmobiliario, que se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007, y los efectos que esta situación ha ocasionado en la posición financiera de la Sociedad. En este contexto, la Sociedad se encuentra en proceso de negociación para la obtención de nuevas vías de financiación que permitan financiar adecuadamente sus operaciones durante el próximo ejercicio. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar con sus operaciones.

Considerando lo anterior, la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras de la Sociedad, la formalización definitiva de las nuevas vías de financiación anteriormente mencionadas y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad.

4.De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad han formulado, de forma separada, cuentas anuales consolidadas del Grupo de Sociedades del que Urbas Grupo Financiero, S.A. es sociedad dominante, para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011, siguiendo las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría sobre dichas cuentas anuales consolidadas, en el que expresamos una opinión sin salvedades. En la Nota 5.7.1. de la memoria adjunta se exponen las principales magnitudes consolidadas del Grupo.

5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2011 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2011. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta a la obtenida a partir de los registros contables de Urbas Grupo Financiero, S.A.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692



Antonio Rueda

7 de mayo de 2012

## BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 ( Euros)

| ACTIVO  | NOTAS DE LA MEMORIA | EJERCICIO 2011     | EJERCICIO 2010     |
|---|---------------------|--------------------|--------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>  |                     | <b>32.929.506</b>  | <b>22.554.826</b>  |
| <b>Inmovilizado intangible</b>                                      | <b>Nota 6</b>       | <b>32.125</b>      | <b>47.719</b>      |
| Patentes  |                     | 21.681             | 26.680             |
| Aplicaciones Informáticas   |                     | 10.444             | 21.039             |
| <b>Inmovilizado Material</b>  | <b>Nota 7</b>       | <b>817.260</b>     | <b>1.198.084</b>   |
| Terrenos y construcciones   |                     | 784.868            | 1.148.557          |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material                 |                     | 32.392             | 49.527             |
| <b>Inversiones inmobiliarias-</b>                                   | <b>Nota 8</b>       | <b>8.526.122</b>   | <b>8.477.233</b>   |
| Terrenos  |                     | 5.385.628          | 5.163.197          |
| Construcciones  |                     | 3.140.494          | 3.314.036          |
| <b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-</b> | <b>Notas 10.1</b>   | <b>22.922.273</b>  | <b>12.199.759</b>  |
| Instrumentos de patrimonio  |                     | 18.922.273         | 12.191.149         |
| Otros activos financieros   |                     | 4.000.000          | 8.610              |
| <b>Inversiones financieras a largo plazo-</b>                       |                     | <b>3.044</b>       | <b>3.349</b>       |
| Instrumentos de patrimonio  |                     | 3.044              | 3.349              |
| <b>Activos por impuesto diferido</b>                                | <b>Nota 19.4</b>    | <b>628.682</b>     | <b>628.682</b>     |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>   |                     | <b>127.724.310</b> | <b>179.291.881</b> |
| <b>Existencias-</b>   | <b>Nota 11</b>      | <b>103.193.498</b> | <b>143.721.259</b> |
| Terrenos y solares  |                     | 67.028.549         | 85.977.805         |
| Productos en curso ciclo largo                                      |                     | 2.885.642          | 7.873.879          |
| Productos en curso ciclo corto                                      |                     | 1.315.329          | 2.337.472          |
| Productos terminados  |                     | 28.982.109         | 43.780.590         |
| Anticipos a proveedores   |                     | 2.981.869          | 3.751.513          |
| <b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-</b>               | <b>Nota 12</b>      | <b>10.606.292</b>  | <b>15.725.114</b>  |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios                     |                     | 6.196.412          | 6.431.870          |
| Clientes, empresas del Grupo, asociadas y vinculadas                | Nota 18             | 1.760.000          | 2.557.113          |
| Deudores varios   |                     | 725.685            | 749.974            |
| Personal  |                     | 42.778             | 32.729             |
| Activos por impuesto corriente                                      | Nota 19.2           | 5.299              | 53.301             |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas                    | Nota 19.1           | 1.876.118          | 5.900.127          |
| <b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo-</b> | <b>Nota 10.1</b>    | <b>12.065.269</b>  | <b>17.355.756</b>  |
| Créditos a empresas   |                     | 11.445.474         | 13.659.291         |
| Otros activos financieros   |                     | 619.795            | 3.696.465          |
| <b>Inversiones financieras a corto plazo-</b>                       | <b>Nota 10.2</b>    | <b>1.479.421</b>   | <b>2.114.690</b>   |
| Créditos a empresas   |                     | 1.095.888          | 1.381.067          |
| Otros activos financieros   |                     | 383.533            | 578.181            |
| Valores representativos de deuda                                    |                     | -                  | 155.442            |
| <b>Periodificaciones a corto plazo</b>                              |                     | <b>16.845</b>      | <b>8.423</b>       |
| <b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-</b>              | <b>Nota 13</b>      | <b>362.985</b>     | <b>366.639</b>     |
| Tesorería   |                     | 362.985            | 366.639            |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>   |                     | <b>160.653.816</b> | <b>201.846.707</b> |

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2011

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO                                       | NOTAS DE LA MEMORIA | EJERCICIO 2011      | EJERCICIO 2010      |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>PATRIMONIO NETO</b>   | <b>Nota 14</b>      | <b>21.456.575</b>   | <b>2.748.010</b>    |
| <b>FONDOS PROPIOS</b>  |                     |                     |                     |
| <b>Capital</b>   |                     | <b>85.876.826</b>   | <b>36.485.103</b>   |
| Capital escriturado  |                     | 85.876.826          | 36.485.103          |
| <b>Prima de emisión</b>  |                     | <b>2.354.655</b>    | <b>2.354.655</b>    |
| <b>Reservas</b>  |                     | <b>(4.874.453)</b>  | <b>(4.874.453)</b>  |
| Legal y estatutarias   |                     | 246.981             | 246.981             |
| Reserva negativa de fusión                                     |                     | (4.808.589)         | (4.808.589)         |
| Otras reservas   |                     | (312.845)           | (312.845)           |
| <b>Resultados de ejercicios anteriores</b>                     |                     | <b>(32.217.295)</b> | <b>23.157.370</b>   |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores                  |                     | (32.217.295)        | 23.157.370          |
| <b>Resultado del ejercicio</b>                                 |                     | <b>(30.683.158)</b> | <b>(54.374.665)</b> |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                     |                     | <b>22.264.800</b>   | <b>33.381.212</b>   |
| <b>Provisiones a largo plazo</b>                               | <b>Nota 15</b>      | <b>12.897.594</b>   | <b>22.509.767</b>   |
| Otras provisiones  |                     | 12.897.594          | 22.509.767          |
| <b>Deudas a largo plazo</b>                                    | <b>Nota 17.1</b>    | <b>5.787.920</b>    | <b>3.187.919</b>    |
| Obligaciones y otros valores negociables                       | Nota 14             | 4.000.000           | -                   |
| Deudas con entidades de crédito                                | Nota 17.3           | 1.732.949           | 3.042.596           |
| Otros pasivos financieros                                      |                     | 54.971              | 145.323             |
| <b>Pasivos por impuesto diferido</b>                           | <b>Nota 19.5</b>    | <b>3.579.286</b>    | <b>6.798.919</b>    |
| <b>Periodificaciones a largo plazo</b>                         | <b>Nota 16</b>      | <b>-</b>            | <b>884.607</b>      |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>  |                     | <b>116.932.441</b>  | <b>165.717.485</b>  |
| <b>Provisiones a corto plazo</b>                               |                     | <b>20.502</b>       | <b>20.502</b>       |
| <b>Deudas a corto plazo</b>                                    | <b>Nota 17.2</b>    | <b>105.826.443</b>  | <b>136.771.067</b>  |
| Obligaciones y otros valores negociables                       | Nota 17.2           | 8.666               | 33.832.773          |
| Deudas con entidades de crédito                                | Nota 17.3           | 102.151.547         | 97.908.173          |
| Otros pasivos financieros                                      | Nota 17.2           | 3.666.230           | 5.030.121           |
| <b>Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo</b> | <b>Nota 18</b>      | <b>119.003</b>      | <b>129.835</b>      |
| <b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>          |                     | <b>10.966.493</b>   | <b>28.795.768</b>   |
| Proveedores  | Nota 8              | 2.550.000           | 2.550.000           |
| Acreedores varios  |                     | 5.217.942           | 17.799.173          |
| Personal   |                     | 41.932              | 37.239              |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas                 | Nota 19.1           | 2.702.382           | 6.721.093           |
| Anticipos de clientes  | Nota 11             | 454.237             | 1.688.263           |
| <b>Periodificaciones a corto plazo</b>                         |                     | <b>-</b>            | <b>313</b>          |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                          |                     | <b>160.653.816</b>  | <b>201.846.707</b>  |

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2011

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2011 ( Euros)

| ACTIVO  | NOTAS DE LA MEMORIA  | EJERCICIO 2011      | EJERCICIO 2010      |
|---|----------------------|---------------------|---------------------|
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>  |                      |                     |                     |
| <b>Importe neto de la cifra de negocios</b>                                       | <b>Nota 20.1</b>     | <b>5.478.212</b>    | <b>19.239.730</b>   |
| Ventas de promociones y solares   |                      | 5.208.037           | 18.882.215          |
| Ingresos por alquileres y otros servicios   |                      | 270.175             | 357.515             |
| <b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b> | <b>Nota 11</b>       | <b>(2.710.579)</b>  | <b>(23.319.314)</b> |
| <b>Aprovisionamientos</b>   |                      | <b>(17.604.407)</b> | <b>(20.732.623)</b> |
| Consumo de materias primas y otras materias consumibles                           | Nota 20.2            | (484.521)           | (9.035.342)         |
| Trabajos realizados por otras empresas  |                      | (553.683)           | -                   |
| Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos              | Nota 11              | (16.566.203)        | (11.697.281)        |
| <b>Otros ingresos de explotación</b>  |                      | <b>2.471</b>        | <b>236.872</b>      |
| <b>Gastos de personal</b>   | <b>Nota 20.3</b>     | <b>(1.101.981)</b>  | <b>(1.437.515)</b>  |
| Sueldos, salarios y asimilados  |                      | (884.346)           | (1.080.757)         |
| Cargas sociales   |                      | (217.635)           | (356.758)           |
| <b>Otros gastos de explotación</b>  |                      | <b>(3.426.045)</b>  | <b>(9.354.917)</b>  |
| Servicios exteriores  | Nota 20.4            | (2.271.077)         | (7.284.049)         |
| Tributos  |                      | (466.011)           | (599.972)           |
| Pérdidas, deterio y variación de provisiones por operaciones comerciales          |                      | (196.500)           | (1.411.358)         |
| Otros gastos de gestión corriente   |                      | (492.457)           | (59.538)            |
| <b>Amortización del inmovilizado</b>  | <b>Notas 6,7 y 8</b> | <b>(140.504)</b>    | <b>(139.022)</b>    |
| <b>Excesos de provisiones</b>   |                      | <b>215.713</b>      | <b>-</b>            |
| <b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>                   |                      | <b>(207.024)</b>    | <b>(4.120.427)</b>  |
| Deterioros y pérdidas   | Notas 6 y 8          | ( 207.024)          | (3.534.936)         |
| Resultados por enajenaciones y otros  |                      | -                   | (585.491)           |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>   |                      | <b>(19.494.144)</b> | <b>(39.627.216)</b> |
| <b>Ingresos financieros</b>   | <b>Nota 20.5</b>     | <b>5.519</b>        | <b>72.765</b>       |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros-                          |                      | 5.519               | 72.765              |
| En terceros   |                      | 5.519               | 72.765              |
| <b>Gastos financieros</b>   | <b>Nota 20.5</b>     | <b>(5.040.772)</b>  | <b>(5.397.380)</b>  |
| Por deudas con terceros   |                      | (5.073.212)         | (5.042.969)         |
| Gastos financieros capitalizados  | Nota 11              | 32.440              | 43.408              |
| Por deudas con socios y administradores   |                      | -                   | (397.819)           |
| <b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros</b>                  |                      | <b>(59.059)</b>     | <b>-</b>            |
| Variación del valor razonable en instrumentos financieros                         |                      | (59.059)            | -                   |
| <b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>        |                      | <b>(9.314.335)</b>  | <b>(12.589.149)</b> |
| Deterioro de instrumentos financieros   | Nota 20.6            | (9.260.433)         | (12.765.304)        |
| Resultado por enajenaciones y otros   | Nota 10.1            | (53.902)            | 176.155             |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>   |                      | <b>(14.408.647)</b> | <b>(17.913.764)</b> |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>   |                      | <b>(33.902.791)</b> | <b>(57.540.980)</b> |
| Impuesto sobre beneficios   | Nota 19.3            | 3.219.633           | 3.166.315           |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>              |                      | <b>(30.683.158)</b> | <b>(54.374.665)</b> |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>  |                      | <b>(30.683.158)</b> | <b>(54.374.665)</b> |

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2011



## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2011

## A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Euros)

|   | EJERCICIO 2011      | EJERCICIO 2010      |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>                       | <b>(30.683.158)</b> | <b>(54.374.665)</b> |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto                 | -                   | -                   |
| <b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias                          | -                   | -                   |
| <b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>             | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| <b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>                                  | <b>(30.683.158)</b> | <b>(54.374.665)</b> |

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2011

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

|                                       | Capital           | Prima de emisión | Reservas           | Resultados de ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio | Total             |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| <b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2009</b> | <b>90.846.394</b> | <b>2.354.655</b> | <b>(5.024.067)</b> | <b>-</b>                            | <b>(31.421.533)</b>     | <b>56.755.449</b> |
| Total ingresos y gastos reconocidos   | -                 | -                | -                  | -                                   | (54.374.665)            | (54.374.665)      |
| Operaciones con accionistas-          |                   |                  |                    |                                     |                         |                   |
| Reducción de capital                  | (54.727.655)      | -                | 148.752            | 54.578.903                          | -                       | -                 |
| Aumento de capital                    | 366.364           | -                | -                  | -                                   | -                       | 366.364           |
| Operaciones con acciones propias      | -                 | -                | 862                | -                                   | -                       | 862               |
| Aplicación del resultado 2009         | -                 | -                | -                  | (31.421.533)                        | 31.421.533              | -                 |
| <b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2010</b> | <b>36.485.103</b> | <b>2.354.655</b> | <b>(4.874.453)</b> | <b>23.157.370</b>                   | <b>(54.374.665)</b>     | <b>2.748.010</b>  |
| Total ingresos y gastos reconocidos   | -                 | -                | -                  | -                                   | (30.683.158)            | (30.683.158)      |
| Operaciones con accionistas-          |                   |                  |                    |                                     |                         |                   |
| Aumento de capital (Nota 14)          | 49.391.723        | -                | -                  | -                                   | -                       | 49.391.723        |
| Aplicación del resultado 2010         | -                 | -                | -                  | (54.374.665)                        | 54.374.665              | -                 |
| <b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2011</b> | <b>85.876.826</b> | <b>2.354.655</b> | <b>(4.874.453)</b> | <b>(31.217.295)</b>                 | <b>(30.683.158)</b>     | <b>21.456.575</b> |

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2011

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2011 ( Euros)

|  | EJERCICIO 2011     | EJERCICIO 2010     |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>        | <b>(3.310.679)</b> | <b>2.893.650</b>   |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos                         | (33.902.791)       | (57.540.980)       |
| <b>Ajustes al resultado-</b>                                       | <b>21.793.744</b>  | <b>35.244.122</b>  |
| Amortización del inmovilizado                                      | 140.504            | 139.022            |
| Variación de provisiones   | (9.612.173)        | 328.709            |
| Correcciones valorativas por deterioro                             | 26.230.160         | 28.954.913         |
| Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado              | -                  | 496.863            |
| Ingresos financieros   | (5.519)            | (72.765)           |
| Gastos financieros   | 5.040.772          | 5.397.380          |
| <b>Cambios en el capital corriente-</b>                            | <b>10.616.478</b>  | <b>30.160.712</b>  |
| Existencias  | 2.922.501          | 32.809.727         |
| Deudores y otras cuentas a cobrar                                  | 4.732.269          | (12.510.537)       |
| Otros activos corrientes   | (8.422)            | 1.115.392          |
| Acreedores y otros pasivos corrientes                              | 3.854.737          | 5.964.449          |
| Otros pasivos corrientes   | -                  | 2.781.681          |
| Otros activos y pasivos no corrientes                              | (884.607)          | -                  |
| <b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b> | <b>(1.818.110)</b> | <b>(4.970.204)</b> |
| Pagos de intereses   | (1.876.202)        | (5.042.969)        |
| Cobros de intereses  | 5.519              | 72.765             |
| Cobros (pagos) por Impuesto sobre Beneficios                       | 52.573             | -                  |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>          | <b>(3.795)</b>     | <b>226.891</b>     |
| <b>Pagos por inversiones-</b>                                      | <b>(3.795)</b>     | <b>(501.310)</b>   |
| Inmovilizado intangible  | -                  | (383.684)          |
| Inmovilizado material  | -                  | (7.016)            |
| Inversiones en empresas del Grupo y asociadas                      | (4.100)            | -                  |
| Otros activos financieros  | 305                | (110.610)          |
| <b>Cobros por desinversiones</b>                                   | <b>-</b>           | <b>728.201</b>     |
| Inmovilizado material  | -                  | 536.581            |
| Otros activos financieros  | -                  | 191.620            |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>       | <b>3.310.820</b>   | <b>(3.622.354)</b> |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-</b>              | <b>-</b>           | <b>367.226</b>     |
| Enajenación de instrumentos de patrimonio propio                   | -                  | 367.226            |
| Emisión de obligaciones  | 4.000.000          | -                  |
| Emisión de otras deudas  | -                  | 200.038            |
| Emisión y cobro de deudas con empresas del Grupo y asociadas       | 360.638            | 1.546.435          |
| Devolución y amortización de obligaciones                          | -                  | (339.200)          |
| Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito       | (230.844)          | (5.396.853)        |
| Devolución y amortización de otras deudas                          | (818.974)          | -                  |
| <b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>        | <b>(3.654)</b>     | <b>(501.813)</b>   |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio                  | 366.639            | 868.452            |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio                     | 362.985            | 366.639            |

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2011



## **Urbas Grupo Financiero, S.A.** **Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011**

### **1.Actividad de la Empresa**

Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido, el 20 de octubre de 1944, con el nombre de Urbanizaciones y Transportes, S.A. Con fecha 29 de enero de 2007 se procedió al cambio de denominación social a Urbas Guadahermosa, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 de esta memoria. Con fecha 30 de septiembre de 2011, la Sociedad ha cambiado nuevamente su denominación social por la actual mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Ignacio Sáenz de Santamaría Viena con el número 2.934 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 27.246, folio 38, sección 8, hoja número M-138308, inscripción 102ª. Su domicilio social está en la calle Velázquez, número 94, de Madrid. El objeto de la Sociedad consiste en:

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

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

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

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2011 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 28 de marzo de 2012. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Urbas Guadahermosa, S.A. celebrada el 6 de septiembre de 2011 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

### **2.Fusiones de ejercicios anteriores**

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

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

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

### 3. Bases de presentación de las cuentas anuales

#### 3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

#### 3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2010 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de septiembre de 2011.

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

#### 3.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5.4, 5.7 y 5.8).
- La vida útil de los activos materiales, inmateriales y de las inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.1, 5.2 y 5.3).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.7).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.9).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2011, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

#### 3.4 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2010 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2011.

#### 3.5 Agrupación de partidas

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

### 3.6 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2011 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2010.

### 3.7 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2010.

## 4. Aplicación del resultado

El Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la Junta General de Accionistas destinar la totalidad de las pérdidas del ejercicio, de 30.683.158 euros, a “Resultados negativos de ejercicios anteriores”.

## 5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2011, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

### 5.1 Inmovilizado intangible

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

#### Derechos de explotación

En este epígrafe se registran los derechos de explotación de determinados parques fotovoltaicos. Dichos derechos tienen una vida útil indefinida no siendo, por tanto, sometidos a amortización. No obstante, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento utilizándose como contrapartida el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, los mencionados derechos cuentan con las correspondientes aceptaciones de uso de terrenos, puntos de conexión, aprobación de proyectos y anteproyectos y la aprobación de los informes medioambientales, encontrándose, actualmente, en proceso de obtención de las necesarias autorizaciones administrativas. Estos derechos se encuentran totalmente deteriorados desde el pasado ejercicio.

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:

|                                     | <b>AÑOS DE VIDA ÚTIL</b> |
|-------------------------------------|--------------------------|
| <b>Derechos de explotación</b>      | <b>Indefinida</b>        |
| <b>Otro inmovilizado inmaterial</b> | <b>10</b>                |
| <b>Aplicaciones informáticas</b>    | <b>3</b>                 |

### 5.2 Inmovilizado material

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

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos, los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias. Asimismo, la Sociedad, cuando se cumplen las condiciones para ello, capitaliza la carga financiera asociada al inmovilizado en construcción.

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

|  | AÑOS DE VIDA ÚTIL |
|--|-------------------|
| <b>Construcciones</b>                  | <b>50</b>         |
| <b>Instalaciones técnicas</b>          | <b>10</b>         |
| <b>Mobiliario</b>                      | <b>5</b>          |
| <b>Equipos procesos de información</b> | <b>4</b>          |
| <b>Otro inmovilizado material</b>      | <b>4</b>          |

### 5.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

### 5.5 Arrendamientos

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

#### Arrendamiento operativo

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

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

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago



anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

## 5.6 Permutas de activos

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

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

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

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

## 5.7 Instrumentos financieros

### 5.7.1 Activos financieros

#### Clasificación

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

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

b. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

La Sociedad considera como empresas del Grupo aquéllas en que participa mayoritariamente en su capital social y como empresas asociadas aquéllas otras en las que su participación es igual o superior al 20% del capital social. Los estados financieros adjuntos no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación. Dicha información se presenta en las cuentas anuales consolidadas que la Sociedad formula separadamente siguiendo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en esta misma fecha, que muestran unos activos, patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante, cifra de negocio y pérdida atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante por importes de 153.778 miles de euros (222.920 miles de euros en 2010), 23.011 miles de euros (3.623 miles de euros en 2010), 5.514 miles de euros (19.726 miles de euros en 2010) y 29.916 miles de euros (47.352 miles de euros en 2010), respectivamente.

#### Valoración inicial

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

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### Valoración posterior

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

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

#### Deterioro

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

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

#### Bajas

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

#### 5.7.2 Pasivos financieros

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

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

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

#### 5.7.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. En la Nota 14 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en el ejercicio. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### 5.8 Existencias

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

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. A fin de ejercicio se transfiere de “Promociones en curso” a “Inmuebles terminados” el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias, cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción así como aquellos asociados con su financiación. Al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad ha incorporado gastos financieros como mayor valor de las existencias por importe de 32.440 euros (véase Nota 11), registrándose como menor coste financiero en el epígrafe “Gastos financieros – Gastos financieros capitalizados” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011 adjunta.

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

## 5.9 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que sean significativos y no sean considerados como remotos.

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

## 5.10 Ingresos y gastos

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

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

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

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

La Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios del mismo, que habitualmente se produce en la fecha en la que se escritura la compraventa.

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

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

## 5.11 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido y se crean expectativas válidas en terceros. En las cuentas anuales no se han registrado provisiones significativas por este concepto.

## 5.12 Impuesto sobre Beneficios

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

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

5.13 Transacciones con vinculadas

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

5.14 Corriente / No corriente

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

| Euros                           |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | 2011              | 2010              |
| Existencias                     | 72.896.060        | 97.603.197        |
| <b>Total activos corrientes</b> | <b>72.896.060</b> | <b>97.603.197</b> |
| Deudas con entidades de crédito | 65.546.188        | 62.172.196        |
| <b>Total pasivos corrientes</b> | <b>65.546.188</b> | <b>62.172.196</b> |

5.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

5.16 Estado de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las alteraciones en su valor de las inversiones a corto plazo de gran liquidez.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones a corto plazo no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.
- Las daciones en pago han sido tratadas como entradas y salidas de caja en los correspondientes flujos de actividades de explotación y financiación debido a que las mismas han sido instrumentalizadas como venta de activos y pago de deudas, respectivamente.
- La emisión de acciones, bonos convertibles y las permutas de activo descritas en esta memoria, en tanto que no han generado flujos de efectivo, no figuran como actividades de inversión o financiación.
- Las deudas e inversiones con empresas del Grupo, en tanto que no generen flujo de tesorería, se presentan netas.

## 6. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación, en los ejercicios 2011 y 2010, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2011

|                               | Euros              |                 |       |                    |
|-------------------------------|--------------------|-----------------|-------|--------------------|
|                               | 31/12/2010         | Adiciones       | Bajas | 31/12/2011         |
| <b>Costes</b>                 |                    |                 |       |                    |
| Derechos de explotación       | 3.253.684          | -               | -     | 3.253.684          |
| Patentes                      | 50.000             | -               | -     | 50.000             |
| Aplicaciones informáticas     | 58.419             | -               | -     | 58.419             |
|                               | <b>3.362.103</b>   | -               | -     | <b>3.362.103</b>   |
| <b>Amortización acumulada</b> |                    |                 |       |                    |
| Derechos de explotación       | -                  | -               | -     | -                  |
| Patentes                      | (23.320)           | (4.999)         | -     | (28.319)           |
| Aplicaciones informáticas     | (37.380)           | (10.595)        | -     | (47.975)           |
|                               | <b>(60.700)</b>    | <b>(15.594)</b> | -     | <b>(76.294)</b>    |
| <b>Deterioro</b>              |                    |                 |       |                    |
| Derechos de explotación       | (3.253.684)        | -               | -     | (3.253.684)        |
|                               | <b>(3.253.684)</b> | -               | -     | <b>(3.253.684)</b> |
| <b>Total Neto</b>             | <b>47.719</b>      | <b>(15.594)</b> | -     | <b>32.125</b>      |

Ejercicio 2010

|                               | Euros            |                    |                    |                    |
|-------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                               | 31/12/2009       | Adiciones          | Bajas              | 31/12/2010         |
| <b>Costes</b>                 |                  |                    |                    |                    |
| Derechos de explotación       | 3.920.000        | 383.684            | (1.050.000)        | 3.253.684          |
| Patentes                      | 50.000           | -                  | -                  | 50.000             |
| Aplicaciones informáticas     | 58.419           | -                  | -                  | 58.419             |
|                               | <b>4.028.419</b> | <b>383.684</b>     | <b>(1.050.000)</b> | <b>3.362.103</b>   |
| <b>Amortización acumulada</b> |                  |                    |                    |                    |
| Derechos de explotación       | -                | -                  | -                  | -                  |
| Patentes                      | (18.319)         | (5.001)            | -                  | (23.320)           |
| Aplicaciones informáticas     | (25.504)         | (11.876)           | -                  | (37.380)           |
|                               | <b>(43.823)</b>  | <b>(16.877)</b>    | -                  | <b>(60.700)</b>    |
| <b>Deterioro</b>              |                  |                    |                    |                    |
| Derechos de explotación       | -                | (3.253.684)        | -                  | (3.253.684)        |
|                               | -                | <b>(3.253.684)</b> | -                  | <b>(3.253.684)</b> |
| <b>Total Neto</b>             | <b>3.984.596</b> | <b>(2.886.877)</b> | <b>(1.050.000)</b> | <b>47.719</b>      |

Durante el ejercicio 2011, la Sociedad no ha procedido a la capitalización de gastos financieros dentro del epígrafe del inmovilizado intangible.

Al cierre del ejercicio 2011, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible y no hay bienes del inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe significativo.

## 7. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación, en los ejercicios 2011 y 2010, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2011

|                                    | Euros            |                 |          |                  | 31/12/2011       |
|------------------------------------|------------------|-----------------|----------|------------------|------------------|
|                                    | 31/12/2010       | Adiciones       | Bajas    | Trasposos        |                  |
| <b>Costes</b>                      |                  |                 |          |                  |                  |
| Terrenos y construcciones          | 1.208.483        | -               | -        | (366.789)        | 841.694          |
| Mobiliario                         | 179.732          | -               | -        | -                | 179.732          |
| Equipos para procesos informáticos | 74.152           | -               | -        | -                | 74.152           |
| Otro inmovilizado material         | 21.065           | -               | -        | -                | 21.065           |
|                                    | <b>1.483.432</b> | <b>-</b>        | <b>-</b> | <b>(366.789)</b> | <b>1.116.643</b> |
| <b>Amortización acumulada</b>      |                  |                 |          |                  |                  |
| Construcciones                     | (59.926)         | (12.183)        | -        | 16.117           | (55.992)         |
| Mobiliario                         | (145.029)        | (12.284)        | -        | -                | (157.313)        |
| Equipos para procesos informáticos | (68.686)         | (2.933)         | -        | -                | (71.619)         |
| Otro inmovilizado material         | (11.707)         | (2.752)         | -        | -                | (14.459)         |
|                                    | <b>(285.348)</b> | <b>(30.151)</b> | <b>-</b> | <b>16.117</b>    | <b>(299.383)</b> |
| <b>Total Neto</b>                  | <b>1.198.084</b> | <b>(30.151)</b> | <b>-</b> | <b>(350.672)</b> | <b>817.260</b>   |

Ejercicio 2010

|                                    | Euros            |                 |                  |           | 31/12/2010       |
|------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------|------------------|
|                                    | 31/12/2009       | Adiciones       | Bajas            | Trasposos |                  |
| <b>Costes</b>                      |                  |                 |                  |           |                  |
| Terrenos y construcciones          | 2.081.932        | -               | (872.709)        | (740)     | 1.208.483        |
| Instalaciones técnicas             | 9.471            | -               | (9.471)          | -         | 9.471            |
| Mobiliario                         | 182.658          | 1.561           | (5.227)          | 740       | 179.732          |
| Equipos para procesos informáticos | 75.180           | 1.367           | (2.395)          | -         | 74.152           |
| Otro inmovilizado material         | 16.977           | 4.088           | -                | -         | 21.065           |
|                                    | <b>2.366.218</b> | <b>7.016</b>    | <b>(889.802)</b> | <b>-</b>  | <b>1.483.432</b> |
| <b>Amortización acumulada</b>      |                  |                 |                  |           |                  |
| Construcciones                     | (122.611)        | (22.359)        | 84.304           | 740       | (59.926)         |
| Instalaciones técnicas             | (2.837)          | (1.912)         | 4.749            | -         | -                |
| Mobiliario                         | (120.320)        | (25.647)        | 1.678            | (740)     | (145.029)        |
| Equipos para procesos informáticos | (64.798)         | (5.670)         | <b>1.782</b>     | -         | (68.686)         |
| Otro inmovilizado material         | (9.011)          | (2.696)         | -                | -         | (11.707)         |
|                                    | <b>(319.577)</b> | <b>(58.284)</b> | <b>92.513</b>    | <b>-</b>  | <b>(285.348)</b> |
| <b>Total Neto</b>                  | <b>2.046.641</b> | <b>(51.268)</b> | <b>(797.289)</b> | <b>-</b>  | <b>1.198.084</b> |

Los trasposos del ejercicio 2011 corresponden a un local comercial sito en Guadalajara que ha sido destinado a alquiler (véase Nota 8).

Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

La Sociedad posee inmuebles cuyo valor por separado de la construcción y del terreno, al cierre de los ejercicios 2011 y 2010, es el siguiente:

| Euros          |                |                  |
|----------------|----------------|------------------|
|                | 2011           | 2010             |
| Terrenos       | 426.842        | 649.274          |
| Construcciones | 414.852        | 559.209          |
|                | <b>841.694</b> | <b>1.208.483</b> |

Al cierre del ejercicio 2011, la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso, por importe de 143.475 euros.

Al 31 de diciembre de 2011, existen activos inmovilizados hipotecados por importe neto de 32.682 euros garantizando diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2011, asciende a 29.813 euros (véase Nota 17.3).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2011, los Administradores consideran que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

Al 31 de diciembre de 2011, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

## 8. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2011 y 2010, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2011

| Euros                         |                  |                  |       |                 |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|-------|-----------------|------------------|
|                               | 31/12/2010       | Altas            | Bajas | Traspasos       | 31/12/2011       |
| <b>Costes</b>                 |                  |                  |       |                 |                  |
| Terrenos                      | 5.163.197        | -                | -     | 222.431         | 5.385.628        |
| Construcciones                | 3.760.163        | -                | -     | 144.358         | 3.904.521        |
|                               | <b>8.923.360</b> | .                | -     | <b>366.789</b>  | <b>9.290.149</b> |
| <b>Amortización acumulada</b> |                  |                  |       |                 |                  |
| Construcciones                | (164.875)        | (94.759)         | -     | (16.117)        | (275.751)        |
|                               | <b>(164.875)</b> | <b>(94.759)</b>  | -     | <b>(16.117)</b> | <b>(275.751)</b> |
| <b>Deterioro</b>              |                  |                  |       |                 |                  |
| Construcciones                | (281.252)        | (207.024)        | -     | -               | (488.276)        |
|                               | <b>(281.252)</b> | <b>(207.024)</b> | -     | -               | <b>(488.276)</b> |
| <b>Total Neto</b>             | <b>8.477.233</b> | <b>(301.783)</b> | -     | <b>350.672</b>  | <b>8.526.122</b> |



Ejercicio 2010

|                               | Euros            |                  |                  |                | 31/12/2010       |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
|                               | 31/12/2009       | Adiciones        | Bajas            | Trasposos      |                  |
| <b>Costes</b>                 |                  |                  |                  |                |                  |
| Terrenos                      | 3.023.195        | 2.140.002        | (571.154)        | 571.154        | 5.163.197        |
| Construcciones                | 1.262.684        | 2.497.479        | -                | -              | 3.760.163        |
|                               | <b>4.285.879</b> | <b>4.637.481</b> | <b>(571.154)</b> | <b>571.154</b> | <b>8.923.360</b> |
| <b>Amortización acumulada</b> |                  |                  |                  |                |                  |
| Construcciones                | (101.014)        | (63.861)         | -                | -              | (164.875)        |
|                               | <b>(101.014)</b> | <b>(63.861)</b>  | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>(164.875)</b> |
| <b>Deterioro</b>              |                  |                  |                  |                |                  |
| Construcciones                | -                | (281.252)        | -                | -              | (281.252)        |
|                               | <b>-</b>         | <b>(281.252)</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>(281.252)</b> |
| <b>Total Neto</b>             | <b>4.184.865</b> | <b>4.292.368</b> | <b>(571.154)</b> | <b>571.154</b> | <b>8.477.233</b> |

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe corresponden, principalmente, a una nave industrial en el municipio de San Martín de la Vega, a unas oficinas en la calle Velázquez en Madrid, a un parking en Estepona y al local comercial de Guadalajara que ha sido traspasado desde el inmovilizado material durante el ejercicio 2011 (véase Nota 7). Los citados activos están destinados a su explotación en régimen de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2011 ninguno de los mismos se encuentra arrendado.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2011, los Administradores consideran que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

Al 31 de diciembre de 2011, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 5.022.926 euros que garantizan diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2011, ascienden a 2.111.273 euros (véase Nota 17.3).

La adquisición del local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid se realizó en el ejercicio 2010 a través de una permuta de activos con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. Al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad no se ha subrogado en la hipoteca que gravaba el citado inmueble por lo que mantiene una cuenta por pagar con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. por importe de 2.550.000 euros.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2011, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 10.078.241 euros. Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han utilizado tasas de descuento aceptables a un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe derivadas del parking de Estepona ascendentes a 207.024 euros. Dicho deterioro ha sido registrado bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

## 9. Arrendamientos

La Sociedad únicamente tiene como arrendatario contratos de arrendamiento operativo, cuyos gastos asociados se registran en el epígrafe de "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Como arrendador, existen contratos de alquiler de viviendas con y sin opción de compra por importes no significativos.

## 10. Inversiones financieras

### 10.1 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas

La composición de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2011 y 2010, es la siguiente:

#### Ejercicio 2011

|  | Euros                                  |                  |                   |  |                   |
|--|--|------------------|-------------------|--|-------------------|
|  | Instrumentos Financieros a Largo Plazo |                  |                   | Instrumentos Financieros a Corto Plazo |                   |
|  | Instrumentos de Patrimonio             | Créditos y Otros | Total             | Créditos y Otros                       | Total             |
| Inversiones en empresas del Grupo y asociadas                          | 18.922.273                             | -                | 18.922.273        | -                                      | -                 |
| Créditos de empresas del Grupo y asociadas (Nota 18)                   | -                                      | 4.000.000        | 4.000.000         | 11.445.474                             | 11.445.474        |
| Otros activos Financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 18) | -                                      | -                | -                 | 619.795                                | 619.795           |
|  | <b>18.922.273</b>                      | <b>4.000.000</b> | <b>22.922.273</b> | <b>12.065.269</b>                      | <b>12.065.269</b> |

#### Ejercicio 2010

|  | Euros                                  |                  |                   |  |                   |
|--|--|------------------|-------------------|--|-------------------|
|  | Instrumentos Financieros a Largo Plazo |                  |                   | Instrumentos Financieros a Corto Plazo |                   |
|  | Instrumentos de Patrimonio             | Créditos y Otros | Total             | Créditos y Otros                       | Total             |
| Inversiones en empresas del Grupo y asociadas                          | 12.191.149                             | -                | 12.191.149        | -                                      | -                 |
| Créditos de empresas del Grupo y asociadas (Nota 18)                   | -                                      | -                | -                 | 13.659.291                             | 13.659.291        |
| Otros activos Financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 18) | -                                      | 8.610            | 8.610             | 3.696.465                              | 3.696.465         |
|  | <b>12.191.149</b>                      | <b>8.610</b>     | <b>12.199.759</b> | <b>17.355.756</b>                      | <b>17.355.756</b> |

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

El movimiento de este epígrafe, durante los ejercicios 2011 y 2010, es el siguiente:

Ejercicio 2011

|  | Euros             |                  |           |                   |
|--|-------------------|------------------|-----------|-------------------|
|  | 31/12/2010        | Adiciones        | Retiros   | 31/12/2011        |
| Urbanijar Ibérica, S.L.                                    | 5.906.010         | 12.618.796       | -         | 18.524.806        |
| Mulova Corporate, S.L.                                     | 31.515            | -                | -         | 31.515            |
| Urbas Maroc, S.A.R.L.                                      | 920.099           | -                | (920.099) | -                 |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. | 1.345.673         | -                | -         | 1.345.673         |
| Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.                      | 316.240           | -                | -         | 316.240           |
| Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.U.                   | 7.747.639         | -                | 7.747.639 | -                 |
| Urbas Bulgaria, EOOD.                                      | 4.000             | 1.000            | -         | 5.000             |
| Urbas Romania, S.A.  | 25.740            | -                | -         | 25.740            |
| Loinsa, S.A. (Portugal)                                    | 45.000            | -                | -         | 45.000            |
| Urbas Renovables, S.A.                                     | 12.015.000        | -                | -         | 12.015.000        |
| Gedpro Casatejada, S.L.                                    | 3.006             | -                | -         | 3.006             |
| Teleoro Medios, S.L.                                       | 41.795            | 8.610            | -         | 50.405            |
| El Decano Audiovisual, S.L.                                | 35.200            | -                | -         | 35.200            |
| Ed. y Pub. Guadalajara 2000, S.L.                          | 11.304            | -                | -         | 11.304            |
| Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.                     | 4.248.157         | -                | -         | 4.248.157         |
| Jacare Inversiones, S.L.                                   | -                 | 3.342.909        | -         | 3.342.909         |
| Deterioros   | (20.505.229)      | (9.240.191)      | 8.667.738 | (21.077.682)      |
|  | <b>12.191.149</b> | <b>6.731.124</b> | <b>-</b>  | <b>18.922.273</b> |

Ejercicio 2010

|  | Euros             |                    |                  |                   |
|--|-------------------|--------------------|------------------|-------------------|
|  | 31/12/2009        | Adiciones          | Retiros          | 31/12/2010        |
| Urbanijar Ibérica, S.L.                                    | 5.836.010         | 70.000             | -                | 5.906.010         |
| Mulova Corporate, S.L.                                     | 31.515            | -                  | -                | 31.515            |
| Urbas Maroc, S.A.R.L.                                      | 920.099           | -                  | -                | 920.099           |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. | 1.345.673         | -                  | -                | 1.345.673         |
| Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.                      | 316.240           | -                  | -                | 316.240           |
| Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.U.                   | 7.747.639         | -                  | -                | 7.747.639         |
| Urbas Bulgaria, EOOD.                                      | 4.000             | -                  | -                | 4.000             |
| Urbas Romania, S.A.  | 25.740            | -                  | -                | 25.740            |
| Loinsa, S.A. (Portugal)                                    | 45.000            | -                  | -                | 45.000            |
| Urbas Renovables, S.A.                                     | 12.015.000        | -                  | -                | 12.015.000        |
| Gedpro Casatejada, S.L.                                    | 3.006             | -                  | -                | 3.006             |
| Teleoro Medios, S.L.                                       | 41.795            | -                  | -                | 41.795            |
| Larisa, S.L.   | 229.775           | -                  | (229.775)        | -                 |
| El Decano Audiovisual, S.L.                                | 3.200             | 32.000             | -                | 35.200            |
| Ed. y Pub. Guadalajara 2000, S.L.                          | 11.304            | -                  | -                | 11.304            |
| Geoatlanter, S.L.  | 312.000           | -                  | (312.000)        | -                 |
| Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.                     | -                 | 4.248.157          | -                | 4.248.157         |
| Deterioros   | (9.779.694)       | (11.011.465)       | 285.930          | (20.505.229)      |
|  | <b>19.108.302</b> | <b>(6.661.308)</b> | <b>(255.845)</b> | <b>12.191.149</b> |

Las principales operaciones del ejercicio 2011 son las siguientes:

-Con fecha 4 de febrero de 2011, la Sociedad ha suscrito, mediante aportaciones no dinerarias, una ampliación de capital en su filial Urbanijar Ibérica, S.L. Los bienes aportados han consistido en una finca sita en Madrid cuyo valor razonable ascendía, en el momento de la aportación, a 12.618.796 euros (valor coincidente con el valor neto contable al que se encontraba registrada la mencionada finca en los estados financieros de la Sociedad). Tras la mencionada operación, la Sociedad sigue ostentando el 100% del capital de Urbanijar Ibérica, S.L.

-Con fecha 23 de junio de 2011, la Sociedad ha adquirido, mediante aportaciones dinerarias, el 100% de las participaciones de la sociedad Jacare Inversiones S.L., por 3.100 euros. En esa misma fecha, la citada filial realizó una ampliación de capital que fue suscrita parcialmente por la Sociedad mediante aportaciones no dinerarias. Los bienes aportados han consistido en una finca sita en Vera (Almería) cuyo valor razonable ascendía, en el momento de la aportación, a 7.805.311 euros (valor coincidente con el valor neto contable al que se encontraba registrada la mencionada finca en los estados financieros de la Sociedad) así como la deuda hipotecaria asociada a dicha finca y ascendente, en el momento de la aportación a 4.465.502 euros. Tras la mencionada operación, la Sociedad ostenta el 51,07% del capital de Jacare Inversiones S.L.

-Con fecha 27 de diciembre de 2011, la Sociedad ha procedido a la venta del 100% de las participaciones de su filial Explotaciones Turísticas de Vera, S.L a las sociedades Cabo de las Goletas, S.L.U. y Atril Hosteleros, S.L. Dado que la participación se encontraba totalmente deteriorada, la venta, por importe de 1.505 euros, ha dado como resultado en un beneficio por dicho importe que ha sido recogido en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011 adjunta.

-Con fecha 27 de diciembre de 2011, la Sociedad ha procedido a la venta del 100% de las participaciones de su filial Urbas Maroc, S.A.R.L. a la sociedad Associated Worldwide Services Group, S.L. Dado que la participación se encontraba totalmente deteriorada, la venta, por importe de 1 euro, ha dado como resultado un beneficio por dicho importe que ha sido recogido en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011 adjunta.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2011, es la siguiente:

| Euros  |                        |                  |             |                   |                         |                     |                |             |                              |
|--|------------------------|------------------|-------------|-------------------|-------------------------|---------------------|----------------|-------------|------------------------------|
|  | Actividad              | Domicilio Social | % Particip. | Coste en Libros   | Deterioro del Ejercicio | Deterioro Acumulado | Capital Social | Reservas    | Resultado Del Ejercicio 2011 |
| Urbanijar Ibérica, S.L. (*)                                    | Promoción inmobiliaria | Madrid           | 100%        | 18.524.806        | (5.599.131)             | (5.599.131)         | 17.192.747     | 1.540.265   | (5.807.537)                  |
| Mulova Corporate, S.L. (*)                                     | Promoción inmobiliaria | Madrid           | 50%         | 31.515            | -                       | (31.515)            | 63.030         | (46.852)    | -                            |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*) | Promoción inmobiliaria | Guadalajara      | 100%        | 1.345.673         | (683.586)               | (1.345.673)         | 247.544        | 434.559     | (1.197.542)                  |
| Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)                      | Promoción inmobiliaria | Guadalajara      | 100%        | 316.240           | -                       | (44.659)            | 96.162         | 175.393     | -                            |
| Urbas Bulgaria, EOOD. (*)                                      | Promoción inmobiliaria | Sofía            | 100%        | 5.000             | (1.000)                 | (5.000)             | 2.557          | (9.563.261) | -                            |
| Loinsa, S.A. (Portugal) (*)                                    | Promoción inmobiliaria | Lisboa           | 90%         | 45.000            | -                       | -                   | 50.000         | -           | -                            |
| Urbas Romania, S.A. (*)  | Promoción inmobiliaria | Sofía            | 99%         | 25.740            | -                       | (25.740)            | 26.000         | -           | -                            |
| Gedpro Casatejada S.L. (*)                                     | Promoción inmobiliaria | Guadalajara      | 100%        | 3.006             | -                       | (3.006)             | (3.006)        | -           | -                            |
| Teleoro Medios, S.L. (*)                                       | Renovables Medios      | Madrid           | 52%         | 50.405            | -                       | (41.795)            | 80.625         | (363.065)   | -                            |
| El Decano Audiovisual, S.L. (*)                                | Medios comunicación    | Guadalajara      | 40%         | 35.200            | -                       | (1.920)             | 94.000         | (2.562)     | (3.414)                      |
| Jacare Inversiones, S.L. (*)                                   | Promoción inmobiliaria | Málaga           | 51,07%      | 3.342.909         | (1.374.202)             | (1.374.202)         | 1.052.791      | 5.404.394   | (2.602.266)                  |
| Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. (*)                     | Promoción inmobiliaria | Málaga           | 41,58%      | 4.248.157         | (696.838)               | (696.838)           | 10.217.811     | (5.923.279) | (1.727.145)                  |
| Terfovol Renovables, S.A. (*)                                  | Energías               | Madrid           | 100%        | 12.015.000        | (885.434)               | 11.896.899          | 3.600.000      | (2.557.518) | (924.381)                    |
|  |                        |                  |             | <b>39.988.651</b> | <b>(9.240.191)</b>      | <b>(21.066.378)</b> |                |             |                              |

(\*) Datos, al 31 de diciembre de 2011, no auditados.

La Sociedad Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. cuenta con plusvalías tácitas derivadas de la valoración de sus activos inmobiliarios que justifican su valor en libros. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas por tasadores independientes. Para la obtención de los valores de tasación se ha utilizado el método residual, que parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada, o del valor final de venta, según se trate de proyectos de inmuebles en arrendamiento o de promociones residenciales, de la cual se restan todos los costes de la promoción, costes de urbanización, coste de construcción, coste de demolición, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, costes de financiación, beneficio del promotor, etc. para llegar al precio que un promotor podría pagar por el solar, así como por aplicación de la orden ECO 805/2003 de 27 de Marzo.

Por su parte, la información relativa a las sociedades participadas por la Sociedad de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

| Euros  |              |             |                     |                 |                         |                     |                |          |                              |
|--|--------------|-------------|---------------------|-----------------|-------------------------|---------------------|----------------|----------|------------------------------|
| Sociedades Participadas                            | Actividad    | Domicilio   | % Particip. Directa | Coste en Libros | Deterioro del Ejercicio | Deterioro Acumulado | Capital Social | Reservas | Resultado Del Ejercicio 2011 |
| <b>De Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. :</b>  |              |             |                     |                 |                         |                     |                |          |                              |
| Guadahermosa Activos, S.L. (*)                     | Inmobiliaria | Guadalajara | 100%                | 48.325          | -                       | -                   | 48.080         | 64.016   | -                            |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*) | Inmobiliaria | Guadalajara | 100%                | 6.001           | -                       | -                   | 3.006          | 43.649   | -                            |

(\*) Datos, al 31 de diciembre de 2011, no auditados.

Ninguna de las sociedades participadas cotiza ni ha repartido dividendo alguno durante el ejercicio 2011.

### 10.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas de este epígrafe, al cierre de los ejercicios 2011 y 2010, es el siguiente:

| Euros                            |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Créditos y Otros                 |                  |                  |
|                                  | 2011             | 2010             |
| Créditos a terceros              | 1.095.888        | 1.381.067        |
| Valores representativos de deuda | -                | 155.442          |
| Otros activos financieros        | 383.533          | 578.181          |
|                                  | <b>1.479.421</b> | <b>2.114.690</b> |

Dentro del epígrafe “Créditos a terceros” se incluyen créditos vencidos totalmente deteriorados por 13.987.895 euros, de los cuales, 9.090.509 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. Dado que éstas han dejado de formar parte del Grupo al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad ha clasificado como créditos con terceros el importe pendiente de cobro y los ha deteriorado totalmente. Adicionalmente la Sociedad ha deteriorado en el ejercicio 2011 otros dos créditos por un importe total de 335.879 euros (véase Nota 20.6).

El saldo no deteriorado recoge, principalmente, un crédito concedido en ejercicios anteriores a la empresa Larisa, S.L. que, al 31 de diciembre de 2011, ascendía a 893 miles de euros. Este crédito está siendo liquidado de acuerdo a un calendario de pago.

Por su parte, dentro del epígrafe “Otros activos financieros” se recogen fianzas y depósitos por importe de 206.687 euros y otros créditos corrientes con socios y administradores por un importe, al 31 de diciembre de 2011, de 176.813 euros (véase Nota 22.2).

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

#### 10.3.1 Información cualitativa

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

a. Riesgo de crédito:

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

b. Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 17.

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

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería del Grupo, para el ejercicio 2012, son las siguientes:

| Concepto  | Euros            |
|---|------------------|
| Cobros por venta de promociones, terrenos y solares | 578.470          |
| Ingresos de alquileres y actividad hotelera         | 69.500           |
| Cobros explotación                                  | 509.589          |
| Pagos de edificios en curso y terminados            | (479.817)        |
| Pagos por costes de estructura                      | (259.482)        |
| Pagos explotación                                   | (891.082)        |
| Cash flow por operaciones de explotación            | <b>(472.421)</b> |
| Cash flow neto otras operaciones                    | 300.734          |
| Obtención de nueva financiación                     | 811.486          |
| Pago de intereses                                   | (145.850)        |
| Cash flow neto por impuestos estatales              | (350.520)        |
| Cash flow por otras operaciones                     | <b>516.850</b>   |
| <b>Disponibilidad final</b>                         | <b>143.429</b>   |

Si bien la situación del mercado inmobiliario continúa deteriorándose desde mediados de 2007, los Administradores entienden que las operaciones que la Sociedad está llevando a cabo para consolidar y reforzar la estructura de balance (véanse Notas 14 y 26), así como las negociaciones que actualmente se están llevando a cabo con determinados acreedores, junto con las acciones comerciales en curso, permitirán financiar adecuadamente las operaciones de la Sociedad en los próximos ejercicios.

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

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

10.3.2 Información cuantitativa

Riesgo de tipo de interés

|  | 2011          |
|--|---------------|
| <b>Porcentaje de deuda financiera referenciada a tipos fijos</b> | <b>12,40%</b> |

La Sociedad no utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir su riesgo de exposición a las variaciones de tipo de interés.



## 11.Existencias

El movimiento experimentado por el epígrafe de “Existencias”, durante los ejercicios 2011 y 2010, es el siguiente:

### Ejercicio 2011

|   | Euros              |                     |                    |                                     |             |                    |
|---|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------|--------------------|
|   | 31/12/2010         | Adiciones           | Retiros            | Aportaciones en especie (Nota 10.1) | Trasposos   | 31/12/2011         |
| Terrenos y solares                        | 134.639.539        | -                   | (1.091.143)        | (13.000.000)                        | 11.131.089  | 131.679.485        |
| Obra en curso de construcción ciclo largo | 13.030.133         | 462.295             | -                  | -                                   | (7.414.843) | 6.077.585          |
| Obra en curso de construcción ciclo corto | 5.031.575          | -                   | -                  | -                                   | (3.716.246) | 1.315.329          |
| Edificios terminados                      | 62.210.436         | -                   | (4.203.023)        | (15.805.982)                        | -           | 42.201.431         |
| Anticipos                                 | 7.979.877          | 388.000             | (764.038)          | -                                   | -           | 7.603.839          |
| Deterioros                                | (79.170.301)       | (17.181.153)        | 2.285.408          | 8.381.875                           | -           | (85.684.171)       |
|   | <b>143.721.259</b> | <b>(16.330.858)</b> | <b>(3.772.796)</b> | <b>(20.424.107)</b>                 | -           | <b>103.193.498</b> |

### Ejercicio 2010

|   | Euros              |                   |                     |                  |                    |
|---|--------------------|-------------------|---------------------|------------------|--------------------|
|   | 31/12/2009         | Adiciones         | Retiros             | Trasposos        | 31/12/2010         |
| Terrenos y solares                        | 115.064.611        | 28.188.475        | (8.613.547)         | -                | 134.639.539        |
| Obra en curso de construcción ciclo largo | 13.009.953         | 20.180            | -                   | -                | 13.030.133         |
| Obra en curso de construcción ciclo corto | 13.729.417         | 164.564           | -                   | (8.862.406)      | 5.031.575          |
| Edificios terminados                      | 77.379.835         | 152.670           | (23.613.321)        | 8.291.252        | 62.210.436         |
| Anticipos                                 | 8.098.540          | 2.428.734         | (2.447.397)         | -                | 7.979.877          |
| Deterioros                                | (67.473.020)       | (16.866.424)      | 5.169.143           | -                | (79.170.301)       |
|   | <b>159.809.336</b> | <b>14.088.199</b> | <b>(29.605.122)</b> | <b>(571.154)</b> | <b>143.721.259</b> |

Los trasposos del ejercicio 2011 corresponden a determinadas promociones en curso que, dada su prolongada situación de paralización y el bajo grado de avance de las obras realizadas, han sido reclasificadas al epígrafe de “Terrenos y solares”. Las adiciones de obra en curso corresponden, íntegramente, a las obras de construcción de una promoción sita en Guadalupe y cuya finalización se ha producido en el mes de febrero del ejercicio 2012.

Al cierre del ejercicio 2011, se han registrado unas pérdidas por deterioros de las existencias por valor de 16.787.550 euros que han sido registrados en el epígrafe “Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Dichos deterioros han sido constituidos para reducir el coste al que se encuentran registradas las existencias a su valor neto de realización, obtenido éste de las tasaciones realizadas al cierre de ejercicio 2011 por expertos independientes.

Adicionalmente se han registrado unas reversiones del deterioro de existencias por valor de 614.950 euros que han sido registrados en el epígrafe “Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El resto de los retiros del apartado “Deterioros” se corresponden con la salida de existencias y han sido registrados en el epígrafe “Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Dentro de los anticipos a proveedores se incluyen los anticipos entregados por las opciones de compra existentes sobre una serie de fincas. En este sentido, existen anticipos por 4.621.966 euros que están totalmente deteriorados. En el ejercicio 2011 se han dotado 393.603 euros adicionales. El registro de esta dotación ha sido realizada bajo el epígrafe “Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En consecuencia, el importe de anticipos no deteriorados totalmente asciende a 2.981.869 euros y corresponden, principalmente, a terrenos ubicados en Asturias y Guadalajara y podría suponer unas compras de terrenos, en el largo plazo, de 7.711.654 euros. Dichos anticipos no han sido deteriorados dado que los plazos de los compromisos están sujetos a hitos urbanísticos no alcanzados al 31 de diciembre de 2011. Los contratos, en general, no recogen más cláusulas indemnizatorias que la pérdida de los importes adelantados por la compradora.

Al cierre del ejercicio 2011, existen activos hipotecados, incluidos en el epígrafe de existencias, por un coste bruto total de 143.529.969 euros, en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2011 asciende a 92.042.808 euros (véase Nota 17.3).

La superficie de los terrenos y solares, por zonas geográficas, al 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

|                    | Metros Cuadrados |                        |           |                         |             |           |
|--------------------|------------------|------------------------|-----------|-------------------------|-------------|-----------|
|                    | Madrid           | Castilla La -<br>Macha | Andalucía | Comunidad<br>Valenciana | Extremadura | Total     |
| Terrenos y solares | 4.611            | 1.063.421              | 11.133    | 6.951.805               | 154         | 8.031.124 |

Los compromisos contraídos con clientes por venta de promociones y terrenos, al 31 de diciembre de 2011, ascienden a 1.973.989 euros, de los que 454.237 euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo” del pasivo del balance de situación, al 31 de diciembre de 2011, adjunto.

El importe de los intereses activados en existencias, durante el ejercicio 2011, ha sido de 32.440 euros (véase Nota 20.5). La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten, en su mayoría, en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. En este sentido, la Sociedad mantiene sobre las cantidades entregadas y señaladas anteriormente, 67.784 euros adicionales en concepto de provisión para responsabilidades por las reclamaciones interpuestas por clientes en relación a este concepto bajo el epígrafe “Provisiones a largo plazo” del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2011.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, al 31 de diciembre de 2011, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende, aproximadamente, a 114.307.767 euros (142.248.987 euros al 31 de diciembre de 2010). Para el cálculo del valor razonable de las existencias por los mencionados valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

Durante el ejercicio 2011, se ha producido la dación en pago de un terreno en Guadalajara por importe de 400.000 euros a la constructora Obras Comán para saldar una deuda, derivándose una pérdida de 83.270 euros registrada dentro del resultado de explotación en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011.

## 12. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Este epígrafe del balance de situación presenta el siguiente detalle, al 31 de diciembre de 2011 y 2010:

|  | Euros             |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 2011              | 2010              |
| Cientes por ventas y prestaciones de servicios               | 6.196.412         | 6.431.870         |
| Cientes empresas del Grupo, asociadas y vinculadas (Nota 18) | 1.760.000         | 2.557.113         |
| Deudores varios  | 725.685           | 749.974           |
| Personal   | 42.778            | 32.729            |
| Activos por impuesto corriente                               | 5.229             | 53.301            |
| Otros créditos con la Administración Pública (Nota 19.1)     | 1.876.118         | 5.900.127         |
|  | <b>10.606.292</b> | <b>15.725.114</b> |

El importe de “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” del balance de situación adjunto recoge, principalmente, una cuenta por cobrar a la sociedad Tajo West, S.L. derivada de la permuta de activos realizada en el ejercicio 2010 (véase Nota 8) por el que dicha sociedad retiene la cantidad de 4.815.661 euros en garantía del pago de las hipotecas asociadas a las viviendas transmitidas.

Del análisis de la antigüedad de los activos comerciales en mora cabe destacar que, al cierre del ejercicio 2011, la práctica totalidad del saldo se encuentra vinculado a subrogación de hipotecas pendientes.

### 13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable. Dentro de este epígrafe se recogen, al 31 de diciembre de 2011, un saldo de 362.985 euros, siendo indisponible en su práctica totalidad.

### 14. Patrimonio neto y fondos propios

#### Capital social

Al cierre del ejercicio 2011 el capital social de la Sociedad asciende a 85.876.826 euros, representados por 858.768.262 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas (al cierre del ejercicio 2010 el capital social estaba representado por 364.851.035 acciones y ascendía a 36.485.103 euros).

Durante este ejercicio se han realizado cuatro operaciones de ampliación de capital con las siguientes características:

-Con fecha 18 de febrero de 2011 ha quedado ejecutada una ampliación de capital por compensación de créditos, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 14 de febrero de 2011 y autorizada previamente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 10 de diciembre de 2010, por un importe de 11.920.270 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 119.202.699 acciones ordinarias de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación corresponde a la decisión de 74 acreedores de acudir a la ampliación de capital cuyo periodo de suscripción se inició el 10 de enero de 2011 y finalizó el 14 de febrero de 2011.

-Con fecha 16 de marzo de 2011 ha quedado ejecutada una ampliación de capital por canje de obligaciones convertibles en acciones, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 16 de marzo de 2011 y autorizada anteriormente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 24 de febrero de 2010, por un importe de 6.687.855 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 66.878.550 acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación corresponde a la decisión de 29 obligacionistas, representativos de 622 obligaciones, que supone el 20% del total, de acudir a la conversión en el primer periodo de canje de las obligaciones emitidas el 26 de octubre de 2010.

-Con fecha 4 de octubre de 2011 ha quedado ejecutada una ampliación de capital por compensación de créditos, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 3 de octubre de 2011 y autorizada previamente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de septiembre de 2011, por un importe de 2.973.598 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 29.735.978 acciones ordinarias de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación corresponde a la decisión de 38 acreedores de acudir a la ampliación de capital cuyo periodo de

suscripción se inició el 10 de septiembre de 2011 y finalizó el 4 de octubre de 2011.

-Con fecha 18 de noviembre de 2011 ha quedado ejecutada una ampliación de capital por canje de obligaciones convertibles en acciones, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 16 de marzo de 2011 y autorizada anteriormente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 24 de febrero de 2010, por un importe de 27.810.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 278.100.000 acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación corresponde a la decisión de 62 obligacionistas, representativos de 2.700 obligaciones, que supone el 80% del total que restaba de la emisión de obligaciones citada anteriormente y que fue realizada el 26 de octubre de 2010.

Al 31 de diciembre de 2011, la única empresa con una participación, directa o indirecta, superior al 5% es "Tres Culturas Dos Orillas, S.L." con un 6,803%.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y cotizan en las bolsas de valores de Madrid y Barcelona. Al 31 de diciembre de 2011, el valor de cotización de la acción ascendía a 0,023 euros.

La Sociedad registra al 31 de diciembre de 2011 un patrimonio neto por importe de 21.456.574 euros. El artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) indica lo siguiente:

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

No obstante el Real Decreto 10/ 2008 de 12 de diciembre establece que durante un periodo de tiempo de dos años la disminución del patrimonio neto de una empresa por las pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, no se tendrán en cuenta a efectos de los supuestos de reducciones de capital y de las causas obligatorias de disolución. Este periodo de vigencia de dos años fue ampliado posteriormente por otros dos más por el Real Decreto 5/2010 de 31 de marzo. En 2011, se ha ampliado por otro año más, por lo que en 2012 seguirá vigente. Por este motivo, a efectos del artículo 363 de la LSC no se deben tener en cuenta estas provisiones para el cálculo del patrimonio neto de la Sociedad.

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

|   | Euros             |
|---|-------------------|
| Patrimonio neto de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2011   | 21.456.575        |
| Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias registradas en 2011 netas del efecto fiscal   | 144.918           |
| Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias registradas en 2010 netas del efecto fiscal   | 196.876           |
| Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2011 netas del efecto fiscal   | 11.596.342        |
| Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2010 netas del efecto fiscal   | 8.188.097         |
| Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2009 netas del efecto fiscal   | 700.755           |
| Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2008 netas del efecto fiscal   | 31.132.817        |
| <b>Patrimonio neto, al 31 de diciembre de 2011, para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital</b> | <b>73.416.380</b> |

## Autorizaciones para emisión de capital social

El 10 de diciembre de 2010, la Junta General de Accionistas de la Sociedad autorizó la emisión de bonos convertibles en acciones de la Sociedad Dominante. En cumplimiento de dicha autorización se han realizado diversas emisiones de bonos convertibles que, tal y como se ha descrito anteriormente, han culminado con la conversión de la totalidad de dichos bonos en acciones.

Con base en la citada autorización, con fecha 1 de diciembre de 2011 el Consejo de Administración de la Sociedad ha abierto un nuevo plazo de inscripción para la emisión de obligaciones necesariamente convertibles, que se ha cerrado en diciembre de 2011 con la emisión y suscripción de 400 bonos de 10.000 euros de valor nominal, por un importe total de 4.000.000 euros. Estos bonos han sido suscritos, íntegramente, por la sociedad del Grupo "Gedpro Casatejada, S.L." con la finalidad de utilizarlos como contraprestación en una potencial transacción con un tercero no vinculado al Grupo. En caso de no perfeccionarse ninguna transacción, dichas obligaciones serán amortizadas.

## Reservas

### Reserva legal

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

El saldo, al 31 de diciembre de 2011 asciende a 246.981 euros, no hallándose completamente constituida.

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

### Reserva negativa de fusión

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2011, asciende a 4.808.589 euros recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado durante el ejercicio 2006 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de dicha fusión.

## 15. Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones del balance de situación, al cierre del ejercicio 2011, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

|                                  | Euros               |                  |                     |                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|
|                                  | Saldo al 31/12/2010 | Dotaciones       | Reversiones         | Aplicaciones     | Saldo al 31/12/2011 |
| Provisión para impuestos         | 1.030.617           | -                | -                   | -                | 1.030.617           |
| Provisión para responsabilidades | 21.479.150          | 2.214.220        | (11.138.393)        | (687.999)        | 11.866.978          |
| <b>Total a largo plazo</b>       | <b>22.509.767</b>   | <b>2.214.220</b> | <b>(11.138.393)</b> | <b>(687.999)</b> | <b>12.897.594</b>   |

La provisión para impuestos corresponde con la liquidación del IVA del ejercicio 2005 retenida por la Tesorería General de la Hacienda Pública por el impago por parte de la Sociedad de una serie de intereses de demora de ejercicios anteriores.

La Sociedad ha dotado en el ejercicio 2011 una provisión de 483.749 euros correspondientes a una sentencia condenatoria relacionada con el pago de una comisión de intermediación en la compra de un terreno. Dicha sentencia se encuentra recurrida al cierre del ejercicio 2011.

Por otra parte, la Sociedad ha registrado, durante el 2011, una dotación a las provisiones por los fondos propios negativos de las sociedades participadas Urbas Maroc, S.A.R.L. y Explotaciones Turísticas Vera, S.L. un importe de 238.741 euros y 1.278.813 euros, respectivamente, que posteriormente, con la venta de estas dos sociedades (véase Nota 10.1), ha sido revertida en su totalidad junto con el resto del saldo acumulado y ascendente a 1.907.253 y 9.015.427 euros, respectivamente (véase Nota 20.6).

En consecuencia, el saldo al cierre en concepto de provisión para responsabilidades por fondos propios negativos de sociedades participadas desciende de 19.055.825 a 9.650.699 euros.

## 16.Periodificaciones a largo plazo

En el ejercicio 2004 “Urbanijar Ibérica, S.L.”, entonces “Eurosoluciones Negocios, S.L.”, realizó una ampliación de capital por importe de 5.430.986 euros, que suscribió íntegramente la Sociedad y desembolsó mediante la aportación de las fincas registrales 22.354 y 22.355 inscritas en el Registro de la Propiedad número 3 de Almería, y situadas en Níjar (Almería), con una superficie conjunta de 5.073.952 m2.

Con motivo de la aportación de las fincas y la suscripción de la ampliación de capital, se difirió el ingreso que la Sociedad ha ido llevando a resultados en la medida en que ha ido perdiendo control sobre las fincas aportadas, ya sea mediante la venta de participación en Urbanijar Ibérica, S.L., ya sea mediante la venta de los solares aportados a terceros.

Este importe ha sido revertido en el ejercicio y se ha llevado al epígrafe “Ventas” de la Cuanta de Pérdidas y ganancias adjunta.

## 17.Deudas (largo y corto plazo)

### 17.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a largo plazo”, al cierre de los ejercicios 2011 y 2010, es el siguiente:

| Euros  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Instrumentos Financieros a Largo Plazo             |                  |                  |
|  | 2011             | 2010             |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 17.3)        | 1.732.949        | 3.042.596        |
| Obligaciones y otros valores negociables (Nota 14) | 4.000.000        | -                |
| Otros pasivos financieros                          | 54.971           | 145.323          |
|  | <b>5.787.920</b> | <b>3.187.919</b> |

Al 31 de diciembre de 2011, el epígrafe “Otros pasivos financieros” corresponde en su totalidad a fianzas recibidas a largo plazo.

### 17.2 Pasivos financieros a corto plazo

| Euros                                       |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| Instrumentos Financieros a Corto Plazo      |                    |                    |
|   | 2011               | 2010               |
| Deudas con entidades de crédito (Nota 17.3) | 102.151.547        | 97.908.173         |
| Obligaciones y otros valores negociables    | 8.666              | 33.832.773         |
| Otros pasivos financieros                   | 3.666.230          | 5.030.121          |
|   | <b>105.826.443</b> | <b>136.771.067</b> |

#### 17.2.1 Obligaciones y otros valores negociables

Las obligaciones emitidas, al 31 de diciembre de 2010, han sido convertidas en acciones en 2011 en dos periodos de conversión:

-El primer periodo se corresponde con el 20% de la emisión en el que se convierten 662 obligaciones y los intereses devengados hasta la fecha en un aumento de capital social aprobado por el Consejo de Administración el 16 de marzo de 2011 (véase Nota 14).

-El segundo periodo de conversión se corresponde con el 80% de la emisión restante ( 2.700 bonos y los intereses devengados por los mismos hasta la fecha) que se aprueba por el Consejo de Administración el 18 de octubre de 2011 (véase Nota 14).

Adicionalmente, en 2011, se realiza una nueva emisión de obligaciones a 18 meses (véase Nota 14), por lo que el epígrafe de “Obligaciones y otros valores negociables a corto plazo”, al 31 de diciembre de 2011, contiene únicamente los intereses devengados por éstas desde su emisión.

#### 17.2.2 Otros pasivos financieros

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se indica a continuación:

|   | Euros            |                  |
|---|------------------|------------------|
|   | 2011             | 2010             |
| Fianzas y depósitos recibidos                   | 62.705           | 91.832           |
| Deudas con Socios y Administradores (Nota 22.2) | 454.792          | 3.103.331        |
| Otras deudas                                    | 3.148.733        | 1.834.958        |
|   | <b>3.666.230</b> | <b>5.030.121</b> |

En este ejercicio se ha reclasificado desde “Deudas con Socios y Administradores” el préstamo e intereses debidos a la sociedad Iror Inversiones S.L., que a 31 de diciembre de 2011 ascienden a 2.595.985 euros, a “Otras deudas” por dejar de estar vinculada con la Sociedad.

El resto de la reducción de la partida de “Otros pasivos financieros” se debe a que acreedores de la Sociedad, por importe de 1.067.851 euros, han acudido a las ampliaciones de capital por compensación de deuda realizadas en el ejercicio 2011 (véase Nota 14).

#### 17.3 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad tiene concedidas pólizas de crédito, préstamo y líneas de descuento con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:

|   | Euros            |                    |                   |                  |                  |                  |                  |                   |
|---|------------------|--------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
|   | Límite           | Saldo<br>Dispuesto | Vencimiento       |                  |                  |                  |                  | Más de 5<br>años  |
|   |                  |                    | 2012              | 2013             | 2014             | 2015             | 2016             |                   |
| Pólizas de crédito                        | 7.513.152        | 6.451.032          | 5.665.448         | 502.442          | -                | -                | -                | 283.141           |
| Pólizas de préstamo                       |                  | 85.000             | 85.000            | -                | -                | -                | -                | -                 |
| Hipotecas subrogables                     |                  | 92.042.808         | 27.541.228        | 3.846.417        | 1.533.995        | 2.540.025        | 1.621.905        | 54.959.239        |
| Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias |                  | 2.111.273          | 1.148.081         | 485.003          | -                | 61.179           | -                | 417.010           |
| Hipotecas sobre inmuebles de uso propio   |                  | 29.813             | 1.031             | 1.092            | 1.156            | 1.224            | 1.296            | 24.014            |
| Deudas por interés                        |                  | 3.164.570          | 3.164.570         | -                | -                | -                | -                | -                 |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>7.513.152</b> | <b>103.884.496</b> | <b>37.605.359</b> | <b>4.834.954</b> | <b>1.535.151</b> | <b>2.602.427</b> | <b>1.623.201</b> | <b>55.683.404</b> |

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en todos ellos, viene determinado mediante el Euribor más un diferencial entre los 0,20 y los 3,75 puntos porcentuales.



Al 31 de diciembre de 2011, existen diversos créditos hipotecarios ya vencidos, por importe de 4.493.386 euros, que no fueron atendidos al pago y que se encuentran reclamados judicialmente por las correspondientes entidades financieras. Tal y como se indica en la Nota 26, la Sociedad se encuentra en procesos bilaterales de renegociación de estos créditos.

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

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

La información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, tras la entrada en vigor de la Ley de 31 de diciembre de 2010, no se muestra de forma comparativa debido a que la inclusión de dicha información en las cuentas anuales del ejercicio 2010 no era de obligado cumplimiento.

A continuación se detalla la información a 31 de diciembre de 2011 requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

| Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha del cierre del ejercicio 2011 |                  |             |
|---|------------------|-------------|
|   | Importe          | %           |
| Realizados dentro del plazo máximo legal  | 1.821.901        | 41,82%      |
| Resto   | 2.534.396        | 58,18%      |
| <b>Total de pagos del ejercicio</b>   | <b>4.356.297</b> | <b>100%</b> |
| PMPE (días) de pagos  | 375              |             |
| Aplazamientos que a fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal            | 7.077.846        |             |

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

Se han excluido de este cálculo las compensaciones de deuda realizadas a través de las ampliaciones de capital comentadas en la Nota 14. La mayoría de estas deudas tenían una antigüedad superior al plazo máximo legal.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

Por su parte, al cierre del ejercicio 2010, un importe de 7.519 miles de euros del saldo pendiente de pago a los proveedores acumulaba un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad, en los ejercicios 2011 y 2010, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 85 días.

### 18.Saldos con empresas del Grupo y asociadas

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se indica a continuación:

## Ejercicio 2011

|  | Euros                   |                                  |  |                    |
|--|-------------------------|----------------------------------|--|--------------------|
|  | Créditos<br>(Nota 10.1) | Cuentas a<br>Cobrar<br>(Nota 12) | Otros<br>Activos<br>Financieros<br>(Nota 10.1) | Cuentas<br>a Pagar |
| Urbanijar Ibérica, S.L.                        | -                       | -                                | 89.109   | -                  |
| Jacare Inversiones S.L.                        | 4.476.912               | -                                | -  | -                  |
| Jufrasol Solar, S.L.                           | 4.000.000               | -                                | -  | 2.265              |
| Loinsa Portugal, S.L.                          | 5.600.000               | -                                | -  | -                  |
| Urbas Bulgaria, EOOD.                          | 6.968.562               | 1.760.000                        | 125.200  | -                  |
| Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.          | -                       | -                                | 198.260  | -                  |
| El Decano Audiovisual, S.L.                    | -                       | -                                | 412  | -                  |
| Terfovol Renovables, S.A.                      | -                       | -                                | 3.885  | -                  |
| Teleoro, S.L.                                  | -                       | -                                | 228.426  | -                  |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. | -                       | -                                | 64.206   | -                  |
| Otras Sociedades vinculadas                    | -                       | -                                | 138.723  | 116.738            |
| Deterioros                                     | (5.600.000)             | -                                | (228.426)                                      | -                  |
|  | <b>15.445.474</b>       | <b>1.760.000</b>                 | <b>619.795</b>                                 | <b>119.003</b>     |

## Ejercicio 2010

|  | Euros                   |                                  |  |                    |
|--|-------------------------|----------------------------------|--|--------------------|
|  | Créditos<br>(Nota 10.1) | Cuentas a<br>Cobrar<br>(Nota 12) | Otros<br>Activos<br>Financieros<br>(Nota 10.1) | Cuentas<br>a Pagar |
| Urbanijar Ibérica, S.L.                        | -                       | -                                | 182.657  | -                  |
| Urbas Maroc S.A.R.L.                           | 3.020.947               | -                                | 383.501  | 46.812             |
| Loinsa Portugal, S.L.                          | 5.600.000               | -                                | -  | -                  |
| Urbas Bulgaria, EOOD.                          | 6.968.561               | 1.760.000                        | 125.200  | -                  |
| Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.         | 3.669.782               | -                                | 1.524.639                                      | -                  |
| Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.          | -                       | -                                | 198.260  | -                  |
| El Decano Audiovisual, S.L.                    | -                       | -                                | 412  | -                  |
| Urbas Renovables, S.A.                         | -                       | -                                | 920.351  | 14.132             |
| Teleoro, S.L.                                  | -                       | -                                | 187.490  | -                  |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. | -                       | -                                | 64.380   | -                  |
| Otras Sociedades vinculadas                    | -                       | 797.113                          | 109.575  | 68.891             |
| Deterioros                                     | (5.600.000)             | -                                | -  | -                  |
|  | <b>13.659.291</b>       | <b>2.557.113</b>                 | <b>3.696.465</b>                               | <b>129.835</b>     |

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

## Deterioros

Las variaciones derivadas de las pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe han sido las siguientes:

|  | Euros   |                          |  |
|--|---|--------------------------|--|
|  | Deterioros Acumulados al Inicio del Ejercicio | Variaciones de Deterioro | Deterioros Acumulados al Final del Ejercicio |
| Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas | -   | (228.426)                | (228.426)                                    |
| Créditos a empresas del Grupo y asociadas                    | (5.600.000)                                   | -                        | (5.600.000)                                  |

## 19. Administraciones Públicas y situación fiscal

### 19.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas, al cierre de los ejercicios 2011 y 2010, es la siguiente:

Ejercicio 2011

|   | Euros            |                   |
|---|------------------|-------------------|
|   | Saldos Deudores  | Saldos Acreedores |
| Hacienda Pública Deudora por devolución de impuestos    | 1.829.837        | -                 |
| Hacienda Pública Deudora por IVA                        | 45.553           | -                 |
| Hacienda Pública Acreedora por IRPF                     | -                | 110.194           |
| Hacienda Pública Acreedora por IVA                      | -                | 890               |
| Organismos de la Seguridad Social Acreedores            | -                | 345.417           |
| Hacienda Pública Deudora por otros conceptos fiscales   | 728              | -                 |
| Hacienda Pública Acreedora por otros conceptos fiscales | -                | 46.069            |
| Hacienda Pública Acreedora por impuestos aplazados      | -                | 1.802.927         |
| Intereses demora aplazamiento                           | -                | 396.885           |
|   | <b>1.876.118</b> | <b>2.702.382</b>  |

Bajo el concepto de Hacienda Pública por devolución de impuestos se incluye, principalmente, la liquidación del IVA del ejercicio 2005 retenida por la Tesorería General de la Hacienda Pública por el impago por parte de la Sociedad de una serie de intereses de demora de ejercicios anteriores. Este importe se encuentra provisionado en el pasivo del balance de situación adjunto (véase Nota 15).

|   | Euros            |                   |
|---|------------------|-------------------|
|   | Saldos Deudores  | Saldos Acreedores |
| Hacienda Pública Deudora por devolución de impuestos    | 2.030.547        | -                 |
| Hacienda Pública Deudora por IVA                        | 3.865.311        | -                 |
| Hacienda Pública Acreedora por IRPF                     | -                | 33.136            |
| Organismos de la Seguridad Social Acreedores            | -                | 363.612           |
| Hacienda Pública Deudora por otros conceptos fiscales   | 4.269            | -                 |
| Hacienda Pública Acreedora por otros conceptos fiscales | -                | 35.609            |
| Hacienda Pública Acreedora por impuestos aplazados      | -                | 5.640.326         |
| Intereses demora aplazamiento                           | -                | 648.410           |
|   | <b>5.900.127</b> | <b>6.721.093</b>  |

En enero de 2009, la Sociedad solicitó el aplazamiento/fraccionamiento de la liquidación del Impuesto sobre Valor Añadido de dicho mes y ascendente a 992.158 euros. Dicho aplazamiento fue aprobado por la Administración Tributaria con fecha 5 de junio de 2009. A cierre del ejercicio 2011 la deuda pendiente por este concepto asciende a 211.037. Adicionalmente, la Sociedad solicitó con posterioridad el aplazamiento de la liquidación del impuesto sobre valor añadido del mes de diciembre de 2009, ascendente a 4.455.140 euros, de los que 1.470.643 quedarían pendientes a cierre de 2011.

Adicionalmente, la Sociedad solicitó el aplazamiento del pago de las retenciones practicados del impuesto sobre la renta de las personas físicas de los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2008 y de febrero de 2009, por un total de a 101.197 euros. Con fecha 26 de junio de 2010, se ha recibido la concesión formal de dicho aplazamiento y fraccionamiento de pago hasta el 2013.

#### 19.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

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

#### Ejercicio 2011

|   | Euros      |                     |
|---|------------|---------------------|
|   | Aumentos   | Importe             |
| Resultado contable (antes de impuestos)           | -          | (33.902.791)        |
| Diferencias permanentes                           | 122.686    | 122.686             |
| Diferencias temporales                            | 10.732.112 | 10.732.112          |
| <b>Base imponible negativa (resultado fiscal)</b> |            | <b>(23.047.993)</b> |
| Retenciones e ingresos a cuenta                   |            | (5.299)             |

Ejercicio 2010

|   | Euros      |                     |
|---|------------|---------------------|
|   | Aumentos   | Importe             |
| Resultado contable (antes de impuestos)           | -          | (57.540.980)        |
| Diferencias permanentes                           | 361.557    | 361.557             |
| Diferencias temporales                            | 10.554.383 | 10.554.383          |
| <b>Base imponible negativa (resultado fiscal)</b> | -          | <b>(46.625.040)</b> |
| Retenciones e ingresos a cuenta                   |            | (4.269)             |

Las diferencias temporales corresponden a las plusvalías asociadas con activos incorporados en el proceso de fusión y que han sido enajenados o provisionados en el ejercicio. Por su parte, las diferencias permanentes corresponden al pago de impuestos atrasados, multas y sanciones.

### 19.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

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

Ejercicio 2011

| Concepto                                     | Euros            |
|--|------------------|
| Resultado contable antes de impuestos        | (33.902.791)     |
| Diferencias permanentes                      | 122.686          |
| Cuota del Impuesto sobre Sociedades 30%      | -                |
| Reversión impuestos diferidos                | 3.219.633        |
| <b>Ingreso por Impuesto sobre Sociedades</b> | <b>3.219.633</b> |

Ejercicio 2010

| Concepto                                     | Euros            |
|--|------------------|
| Resultado contable antes de impuestos        | (57.540.980)     |
| Diferencias permanentes                      | 361.557          |
| Cuota del Impuesto sobre Sociedades 30%      | -                |
| Reversión impuestos diferidos                | 3.166.315        |
| <b>Ingreso por Impuesto sobre Sociedades</b> | <b>3.166.315</b> |

Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad tiene pendientes de compensar las siguientes bases imponibles negativas generadas:

| Año de Generación | Euros                      |                              |
|-------------------|----------------------------|------------------------------|
|                   | Bases Imponibles Negativas | Plazo Máximo de Compensación |
| 1997              | 7.411.878                  | 2015                         |
| 1998              | 807.316                    | 2016                         |
| 2001              | 2.891.612                  | 2019                         |
| 2002              | 253.761                    | 2020                         |
| 2003              | 503.464                    | 2021                         |
| 2003              | 4.455.972                  | 2022                         |
| 2005              | 584.286                    | 2023                         |
| 2008              | 42.830.796                 | 2026                         |
| 2009              | 23.704.160                 | 2027                         |
| 2010              | 46.625.040                 | 2028                         |
| 2011              | 23.047.994                 | 2029                         |
|                   | <b>153.117.279</b>         |                              |

La Sociedad registró en el ejercicio 2005 un crédito fiscal por las bases imponibles negativas al considerar segura su recuperación/compensación en ejercicios posteriores (véase Nota 19.4).

#### 19.4 Activos por impuesto diferido registrados

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

#### 19.5 Pasivos por impuesto diferido registrados

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

#### 19.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2011, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2007 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2008 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

### 20. Ingresos y gastos

#### 20.1 Importe neto de la cifra de negocios

| Concepto                          | Euros            |                   |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|
|                                   | 2011             | 2010              |
| Ingresos por venta de promociones | 3.115.588        | 18.882.215        |
| Ingresos por venta de suelo       | 2.092.449        | -                 |
| Ingresos por arrendamientos       | 124.337          | 277.515           |
| Otros                             | 145.838          | 80.000            |
|                                   | <b>5.478.212</b> | <b>19.239.730</b> |

La distribución de la cifra de negocios del ejercicio 2011 y 2010, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

#### Ejercicio 2011

| Concepto           | Euros                |                  |                         |                |                  |
|--------------------|----------------------|------------------|-------------------------|----------------|------------------|
|                    | Venta de Promociones | Venta de Suelo   | Ingresos por Alquileres | Otros          | Total            |
| Madrid             | -                    | -                | 68.507                  | -              | 68.507           |
| Castilla La Mancha | 2.841.317            | 400.000          | 55.830                  | 145.838        | 3.442.985        |
| Andalucía          | 274.271              | 1.692.449        | -                       | -              | 1.966.720        |
|                    | <b>3.115.588</b>     | <b>2.092.449</b> | <b>124.337</b>          | <b>145.838</b> | <b>5.478.212</b> |

#### Ejercicio 2010

| Concepto           | Euros                |                  |                         |               |                   |
|--------------------|----------------------|------------------|-------------------------|---------------|-------------------|
|                    | Venta de Promociones | Venta de Suelo   | Ingresos por Alquileres | Otros         | Total             |
| Castilla La Mancha | 7.875.827            | 3.796.937        | 235.888                 | 80.000        | 11.488.651        |
| Andalucía          | 7.209.452            | -                | 41.627                  | -             | 7.251.079         |
|                    | <b>15.085.279</b>    | <b>3.796.937</b> | <b>277.515</b>          | <b>80.000</b> | <b>19.239.730</b> |

#### 20.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

#### Ejercicio 2011

|                    | Euros        |                 |                |
|--------------------|--------------|-----------------|----------------|
|                    | Compras      | Variación Suelo | Total          |
| Terrenos y solares | -            | 483.271         | 483.271        |
| Obras y servicios  | 1.250        | -               | 1.250          |
|                    | <b>1.250</b> | <b>483.271</b>  | <b>484.521</b> |

#### Ejercicio 2010

|                    | Euros             |                     |                  |
|--------------------|-------------------|---------------------|------------------|
|                    | Compras           | Variación Suelo     | Total            |
| Terrenos y solares | 28.411.008        | (19.574.928)        | 8.836.080        |
| Obras y servicios  | 199.262           | -                   | 199.262          |
|                    | <b>28.610.270</b> | <b>(19.574.928)</b> | <b>9.035.342</b> |

#### 20.3 Gastos de personal

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



|                    | Euros            |                  |
|--------------------|------------------|------------------|
|                    | 2011             | 2010             |
| Sueldos y salarios | 884.346          | 1.080.757        |
| Cargas sociales    | 217.635          | 356.758          |
|                    | <b>1.101.981</b> | <b>1.437.515</b> |

Durante el ejercicio de 2011 se han registrado indemnizaciones por importe de 57.356 euros que se han registrado en el epígrafe “Sueldos y salarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El número medio de personas empleadas, durante los ejercicios 2011 y 2010, distribuido por categorías y sexo, es el siguiente:

Ejercicio 2011

|                               | Mujeres  | Hombres   | Número de Empleados |
|-------------------------------|----------|-----------|---------------------|
| Directivos                    | -        | 6         | 6                   |
| Jefes y Técnicos              | 2        | 3         | 5                   |
| Administrativos y comerciales | 6        | 3         | 9                   |
| Oficinas varias y subalternos | 1        | 1         | 2                   |
|                               | <b>9</b> | <b>13</b> | <b>22</b>           |

Ejercicio 2010

|                               | Mujeres   | Hombres   | Número de Empleados |
|-------------------------------|-----------|-----------|---------------------|
| Directivos                    | -         | 7         | 7                   |
| Jefes y Técnicos              | 2         | 3         | 5                   |
| Administrativos y comerciales | 8         | 3         | 11                  |
| Oficinas varias y subalternos | -         | 2         | 2                   |
|                               | <b>10</b> | <b>15</b> | <b>25</b>           |

Durante el ejercicio 2011 no ha habido personas empleadas por la Sociedad con una discapacidad mayor o igual al 33%. El saldo de la cuenta “Cargas sociales”, de los ejercicios 2011 y 2010, presenta la siguiente composición:

|                        | Euros          |                |
|------------------------|----------------|----------------|
|                        | 2011           | 2010           |
| <b>Cargas sociales</b> |                |                |
| Otras cargas sociales  | 41.230         | 60.092         |
| Seguridad Social       | 176.405        | 296.666        |
|                        | <b>217.635</b> | <b>356.758</b> |

20.4 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2011 y 2010, es el siguiente:

|  | Euros            |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | 2011             | 2010             |
| Arrendamientos y cánones                     | 43.319           | 68.179           |
| Reparaciones y conservación                  | 9.475            | 12.395           |
| Servicios de profesionales independientes    | 1.808.168        | 5.863.482        |
| Primas de seguros                            | 56.126           | 53.668           |
| Servicios bancarios y similares              | 117.323          | 719.648          |
| Publicidad, propaganda y relaciones públicas | 19.199           | -                |
| Suministros                                  | 40.857           | 74.202           |
| Otros servicios                              | 176.610          | 492.475          |
|  | <b>2.271.077</b> | <b>7.284.049</b> |

## 20.5 Ingresos y gastos financieros

El detalle del epígrafe de gastos financieros, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

|  | Euros              |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | 2011               | 2010               |
| <b>Gastos Financieros</b>                        |                    |                    |
| Intereses de deudas con terceros                 | (5.073.212)        | (5.042.969)        |
| Intereses de deudas con socios y administradores | -                  | (397.819)          |
| Gastos financieros capitalizados                 | 32.440             | 43.408             |
|  | <b>(5.040.772)</b> | <b>(5.397.380)</b> |

## 20.6 Deterioro de instrumentos financieros

|  | Euros              |                     |
|--|--------------------|---------------------|
|  | 2011               | 2010                |
| Deterioro participaciones empresas del Grupo y asociadas (Nota 10.1)         | (9.240.191)        | (11.011.465)        |
| Dotación provisión por fondos propios negativos empresas del Grupo (Nota 15) | (1.516.534)        | (1.753.839)         |
| Dotación deterioro de créditos (Nota 10.2)                                   | (9.426.388)        | -                   |
| Reversión deterioro de participaciones empresas del Grupo (Nota 15)          | 10.922.680         | -                   |
| <b>Total</b>   | <b>(9.260.433)</b> | <b>(12.765.304)</b> |

## 21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 795.534 euros. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

## 22. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### 22.1 Operaciones con vinculadas

Durante el ejercicio 2011 no se han realizado operaciones con partes vinculadas que hayan tenido efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

### 22.2 Saldos con vinculadas

Los principales saldos en balance con vinculadas son los siguientes:

## Ejercicio 2011

| Sociedad                        | Euros              |                                     |   |
|---------------------------------|--------------------|-------------------------------------|---|
|                                 | Cuentas por Cobrar | Otros Créditos Corrientes (Nota 10) | Otras Deudas Con Socios y Administradores (Nota 17.2) |
| Tres Culturas Dos Orillas, S.L. | 797.113            | 71.897                              | (454.792)   |
| Otros vinculados                | -                  | 104.916                             | -   |
|                                 | <b>797.113</b>     | <b>176.813</b>                      | <b>(454.792)</b>                                      |

## Ejercicio 2010

| Sociedad                        | Euros              |                                     |   |
|---------------------------------|--------------------|-------------------------------------|---|
|                                 | Cuentas por Cobrar | Otros Créditos Corrientes (Nota 10) | Otras Deudas Con Socios y Administradores (Nota 17.2) |
| Iror Inversiones, S.L.          | -                  | -                                   | (2.580.226)   |
| Tres Culturas Dos Orillas, S.L. | 797.113            | 71.897                              | (456.221)   |
| Otros                           | -                  | 64.637                              | (66.884)  |
|                                 | <b>797.113</b>     | <b>136.534</b>                      | <b>(3.103.331)</b>                                    |

Dentro del epígrafe de “Deudas con Socios y Administraciones” se registraba hasta el presente ejercicio el importe correspondiente a dos créditos formalizados en ejercicios anteriores con “Iros Inversiones, S.L.” por un importe global de 1.975.000 euros, así como los intereses devengados no pagados por importe de 620.985 euros, que se han reclasificado en 2011 al epígrafe de “Créditos con terceros” (véase Nota 17.2.2).

## 22.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2011 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Urbas Grupo Financiero, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

## Ejercicio 2011

|                           | Euros   |        |                 |
|---------------------------|---------|--------|-----------------|
|                           | Sueldos | Dietas | Otros Conceptos |
| Consejo de Administración | 120.000 | -      | 12.000          |
| Alta Dirección            | 337.000 | -      | -               |

## Ejercicio 2010

|                           | Euros   |        |                 |
|---------------------------|---------|--------|-----------------|
|                           | Sueldos | Dietas | Otros Conceptos |
| Consejo de Administración | 120.000 | -      | 12.000          |
| Alta Dirección            | 352.000 | -      | -               |

Las remuneraciones satisfechas al Consejo de Administración, durante el ejercicio 2011, han ascendido a 132.000 euros, de los cuales 120.000 euros, se encuentran registrados en el epígrafe de “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El importe restante ha sido registrado en el epígrafe “Servicios Exteriores”.

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

### 23. Información sobre medio ambiente

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

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, no existen participaciones de los miembros del Consejo de Administración en el Capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social de la Sociedad y que hayan sido comunicadas a la Sociedad.

Por otro lado y de acuerdo con el texto mencionado anteriormente, se confirma que no se han realizado actividades, por cuenta propia o ajena, por parte de los distintos miembros del Consejo de Administración en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, tengan o no participación en dichas sociedades.

Adicionalmente las sociedades Darivenia Markets, S.L. y Tres Culturas Dos Orillas, S.L., todas ellas miembros del Consejo de Administración, realizan actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.

### 25. Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2011 y 2010, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, son los siguientes:

| Descripción<br>(en miles de euros)                 | Servicios prestados por el<br>auditor de cuentas<br>y por empresas |            |
|--|--|------------|
|  | 2011   | 2010       |
| Servicios de Auditoría                             | 70   | 75         |
| Otros servicios de Verificación                    | 3  | 55         |
| <b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b> | <b>73</b>  | <b>130</b> |
| Servicios de asesoramiento fiscal                  | -  | -          |
| Otros Servicios                                    | -  | -          |
| <b>Total servicios Profesionales</b>               | <b>73</b>  | <b>130</b> |

### 26. Hechos posteriores

Dentro de la política de refinanciación con entidades financieras que está acometiendo el Grupo, se ha firmado un acuerdo en el mes de enero de 2012 para refinanciar la deuda con el Banco Pastor, por un importe aproximado de 2 millones de euros. Asimismo, se está negociando con un importante número de entidades, cuyos acuerdos se espera puedan cerrarse en la primera mitad del ejercicio en curso.

### Informe de Gestión correspondiente al Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2011.

#### I Introducción

La permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española y el mantenimiento de su situación de recesión, así como la contracción del crédito bancario han marcado la evolución de la Sociedad durante el ejercicio 2011. Estos factores han tenido una incidencia significativa tanto sobre la cotización de las acciones de la sociedad como sobre la actividad y liquidez. Los mismos factores permanecen al inicio del ejercicio 2012, a la espera de la efectividad de las medidas de la reforma financiera que se acometerá en el sistema bancario español y el flujo ordenado del crédito a los particulares y empresas.

#### Actividad desarrollada por la Sociedad en el ejercicio 2011 y evolución previsible durante el ejercicio 2012.

La cifra de negocios durante el ejercicio 2011 ascendió a 5,5 millones de euros. Las crisis económica y financiera, la restricción del crédito a los particulares y empresas, el elevado y creciente paro que afecta a España, la caída del consumo, la falta de confianza marcada por el pesimismo de las perspectivas económicas, han afectado negativamente a la venta de inmuebles respecto a años anteriores.

La sociedad, a 31 de diciembre de 2011, disponía de 23 promociones con 216 viviendas, junto con 8 millones de m<sup>2</sup> de suelo. Asimismo para alquiler disponía de una nave industrial en la provincia de Madrid, junto con la cartera de pisos en diferentes provincias, un local de oficinas en la C/ Velázquez en Madrid y un parking en Estepona (Málaga). La concesión de la financiación para la compra de viviendas continuará siendo crucial, junto con las bajadas de precios, para tratar de vender las carteras de viviendas. Se espera el mercado de suelo y de la construcción de nuevas viviendas no se reactive en el año 2012, debido a la permanencia de las dificultades económicas y financieras que afectan directamente al sector.

Durante el ejercicio se ha proseguido con la reducción de los gastos fijos. La plantilla al cierre del ejercicio ascendía a 18 personas, habiéndose reducido desde las 25 existentes al cierre del ejercicio anterior.

En cuanto a las acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., es preciso señalar que las crisis antes citadas, han tenido una influencia relevante sobre la actividad del sector y sus expectativas, habiendo incidido negativamente en la cotización de las citadas acciones, que sin embargo han seguido manteniendo su tradicional liquidez, lo que ha permitido a nuestros accionistas realizar las operaciones bursátiles por ellos deseadas. Como indicador, hay que citar que durante el ejercicio 2011 se contrataron un total de 1.229.508.906 acciones, lo que supone una rotación de 2,49 veces el capital, una de las más altas de la Bolsa española. Se ha tenido en consideración la media ponderada de acciones en circulación ya que durante el ejercicio 2011, se han admitido a cotización un total de 493.917.227 acciones, por medio de diversas ampliaciones de capital provenientes de conversión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones y por ampliaciones de capital por compensación de créditos. A 31 de diciembre el número total de acciones en circulación alcanzó un total de 858.766.220 acciones, excluyendo la autocartera.

El riesgo de la propia actividad inmobiliaria se ve acompañado por otros, entre los que son destacables: el débil crecimiento o estancamiento de las economías europeas y las estimaciones de que algunas de ellas entren en recesión en el año 2012, los problemas de deuda pública reflejados en los incrementos de los diferenciales de la deuda respecto al bono alemán, las medidas de austeridad implantadas que han frenado la inversión y han elevado los impuestos, la falta de confianza de los consumidores que incentiva el ahorro y no el consumo o inversión, las dificultades para la obtención de créditos a nivel particular o empresarial y sobre todo, el aumento continuado del paro. Todas estas circunstancias hacen prever que el escenario del ejercicio cerrado continúe en el próximo ejercicio.

Las ampliaciones de capital de un total de 493.917.227 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una (supone 49.391.722,7 euros de incremento), por compensación de créditos o por conversión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones, han permitido reducir la deuda no financiera de la sociedad y fortalecer los balances mediante la incorporación de nuevos activos y socios afines al sector. Dichas operaciones han sido beneficiosas para el Grupo y para sus accionistas. La deuda financiera a nivel del Grupo se ha reducido significativamente respecto al ejercicio anterior, si bien a nivel individual, no se ha producido una rebaja en la deuda, lo que se espera se produzca en el ejercicio 2012.

#### Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración.

Al cierre del ejercicio, el capital social de Urbas Grupo Financiero S.A. está constituido por 858.768.262 acciones, todas ellas de la misma clase y representadas por medio de anotaciones en cuenta, con un valor nominal unitario de 0,10 euros. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, no existiendo restricción a la transmisión de las acciones ni al derecho de voto.

Como entidad cotizada, la compra de participaciones significativas en Urbas Grupo Financiero S.A., (de acuerdo al artículo 53 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, al artículo 23.1 del Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre y Circular 2/2007 de 19 de diciembre de la CNMV), está sujeta a comunicación al emisor y a la CNMV. De igual forma, y de acuerdo con el artículo 60 de la Ley 24/1988, la adquisición de un porcentaje igual o superior al 30% de capital determina la obligación de formular una OPA.

El Consejo de Administración se encuentra facultado, por acuerdo de la Junta del 20 de mayo de 2010, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1b de la ley de Sociedades Anónimas, para aumentar el capital social de Urbas Grupo Financiero S.A. en una o varias veces, dentro del plazo máximo de cinco años desde la fecha de celebración de la Junta, con o sin prima de emisión y mediante contraprestación dineraria, pudiendo excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente y fijar los restantes términos y condiciones de cada aprobación dentro de los límites establecidos legalmente.

En el ejercicio se ha incrementado la cifra de capital en 49.391.722,7 euros mediante la emisión de 493.917.227 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una. Se han efectuado a través de las siguientes emisiones:

| Fecha emisión | Importe (Euros)     | Número acciones emitidas | Origen de la ampliación de capital   |
|---------------|---------------------|--------------------------|--|
| 07/03/2011    | 11.920.269,90       | 119.202.699              | Compensación de créditos   |
| 30/03/2011    | 6.687.855           | 66.878.550               | Conversión de 662 obligaciones necesariamente convertibles en acciones de 10.000 euros de valor nominal cada una e intereses devengados desde la emisión hasta la fecha.   |
| 31/10/2011    | 2.973.597,80        | 29.735.978               | Compensación de créditos   |
| 30/11/2011    | 27.810.000          | 278.100.000              | Conversión de 2.700 obligaciones necesariamente convertibles en acciones de 10.000 euros de valor nominal cada una e intereses devengados desde la emisión hasta la fecha. |
| <b>TOTAL</b>  | <b>49.391.722,7</b> | <b>493.917.227</b>       |  |

La Junta General celebrada el pasado 6 de septiembre aprobó la posibilidad de ampliar, el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 7.769.611,85 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, pudiendo realizarse en uno o varios tramos. La ampliación por compensación de créditos del 31 de octubre de 2011 se ejecutó mediante esta autorización y podrían realizarse una o más ampliaciones para compensar deudas dentro de los plazos aprobados por la Junta General.

Las acciones de la Sociedad matriz están representadas por anotaciones en cuenta, cuyo registro no se lleva por la Sociedad, por lo que hay que indicar que sólo existe un accionista con una participación significativa (superior al 3%) en la Sociedad matriz al 31 de diciembre de 2011, de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV. Se trata de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L.), alcanzando el 6,873%. La Sociedad no tiene conocimiento de pactos parasociales entre estos accionistas que afecten a la misma.

### Autocartera y obligaciones convertibles

La autocartera de Urbas Grupo Financiero S.A., a 31 de diciembre de 2011 estaba representada por 2.042 acciones propiedad de Urbaníjar Ibérica S.L. En la Junta General celebrada el día 6 de septiembre, se autorizó al Consejo de Administración por un plazo máximo de dieciocho meses, proceder a la adquisición, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, de acciones propias hasta un número cuyo valor nominal no exceda del cinco por ciento del capital social y siempre que permita la dotación de la reserva prevista legalmente para estos supuestos, sin disminuir el capital ni las reservas legal o estatutariamente disponibles y dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos y a un precio no inferior al diez por ciento de su nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición.

En la misma Junta General mencionada con anterioridad, se autorizó al Consejo de Administración emitir obligaciones necesariamente convertibles en acciones de la sociedad hasta la cifra global de 25 millones de euros y en un plazo máximo de 5 años. El Consejo cuenta con las autorizaciones necesarias para fijar las condiciones de las mismas (concedidas por la Junta General Extraordinaria de fecha 10 de diciembre de 2010). En cualquier caso, el aumento de capital necesario que se autorice para la conversión de cada emisión no podrá superar el veintinueve por ciento del capital vigente en el momento del uso de parcial o global de la delegación.

## **Consejo de Administración y Estatutos**

El artículo 16b de los Estatutos Sociales señala 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 y el artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración indica que la elección de Consejeros y revocación de los mismos corresponde a la Junta General, pudiendo el Consejo, en caso de vacante, designar el accionista que interinamente ocupe el cargo.

En la Junta General celebrada el 6 de septiembre de 2011, D. Luis Ramos Atienza es nombrado nuevo consejero independiente de la Sociedad, efectuado éste por el sistema de cooptación por el propio Consejo en sesión celebrada el día 14 de febrero de 2011, en sustitución de D. Fernando Beltrán Bustos, quien en sesión del mencionado Consejo de Administración presentó su renuncia voluntaria. D. Luis Ramos Atienza se convierte en nuevo miembro del Consejo de Administración por el periodo restante de vigencia de D. Fernando Beltrán Bustos.

El número máximo de consejeros conforme a lo aprobado en la Junta General de 26 de junio de 2009 y reflejado en el artículo 19 de los Estatutos es de 10.

El Consejero Delegado ostenta amplias facultades de representación y gestión para atender los asuntos ordinarios de la Sociedad y su Grupo.

De acuerdo con el artículo 17c de los Estatutos, corresponde a la Junta General de Urbas Grupo Financiero S.A. aprobar la modificación de los mismos.

## **Grupo**

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Grupo Financiero S.A. está formado por las empresas que a continuación se indican participadas al 100%: Urbanijar Ibérica S.L., Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria EAD, S.C. Urbas Rumanía S.A. (99%), Terfovol Renovables S.A., Gedpro Casatejada S.L. y Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L., siendo esta última propietaria del 100% de las participaciones de Guadahermosa Activos S.L. y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. Asimismo Terfovol Renovables S.A. tienen el 100% del capital de Parque Fotovoltaico de Usanos S.L., Parque Fotovoltaico de Romanones S.L., Parque Fotovoltaico de Torrejón del Rey S.L. y Jufrosol Solar, S.L. Además existen las siguientes participaciones: Mulova Corporate S.L. (50%), Jacare Inversiones S.L. (51,07%), Loinsa (90%), Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (41,58%), Teleoro Medios S.L. (51,84%), El Decano Audiovisual (40%) y Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000 S.A. (5,48%).

## **Gastos de investigación y desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados**

El Grupo no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio 2011 ni dispone de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2011.

## **Hechos posteriores al cierre del ejercicio**

Dentro de la política de refinanciación con entidades financieras que está acometiendo el Grupo, se ha firmado un acuerdo en el mes de enero de 2012 para refinanciar la deuda con el Banco Pastor, por un importe aproximado de 2 millones de euros. Se está negociando con un importante número de entidades, cuyos acuerdos se espera puedan cerrarse en la primera mitad del ejercicio en curso.





## INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

## MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

## A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

| Fecha de última modificación | Capital social (euros) | Número acciones | Números de derechos de voto |
|------------------------------|------------------------|-----------------|-----------------------------|
| 30/11/2011                   | 85.876.826,20          | 858.768.262     | 858.768.262                 |

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio.

| Nombre o denominación social del accionista | Fecha de la operación | Descripción de la operación                |
|---|-----------------------|--|
| DON JOAQUÍN ÁNGEL MÍNGUEZ NAVARRO           | 30/11/2011            | Se ha descendido del 3% del capital Social |
| ARCO 2000, S.L.                             | 30/11/2011            | Se ha descendido del 3% del capital Social |

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

| Nombre o denominación social del consejero               | Número de derechos de voto directos | Número de derechos de voto indirectos | % sobre el total de derechos de voto |
|--|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| DON JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ                        | 602.000                             | 0                                     | 0,070                                |
| AURICI DEL SUR S.L.                                      | 1.000                               | 0                                     | 0,000                                |
| DARIVENIA MARKETS S.L.                                   | 96.200                              | 0                                     | 0,011                                |
| ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.                            | 127.500                             | 0                                     | 0,015                                |
| EURO COMETA S.L.   | 96.400                              | 0                                     | 0,011                                |
| FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.                     | 120.100                             | 0                                     | 0,014                                |
| DON JOSÉ MARÍA LAMO DE ESPINOSA Y MICHELS DE CHAMPOURCIN | 125.000                             | 0                                     | 0,015                                |
| DON LUIS RAMOS ATIENZA                                   | 1.000                               | 0                                     | 0,000                                |
| TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.                           | 58.419.831                          | 0                                     | 6,803                                |

| Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación | A través de : Nombre o denominación social del titular directo de la participación | Números de derechos de voto directos | % sobre el total de derechos de voto |
|--|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| DON JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ                                      | TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.   | 58.419.831                           | 6,803                                |

**% total de derecho de voto en poder del consejo de administración**

**6,939**

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

NO

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

| Número de acciones directas | Número de acciones indirectas (*) | % total sobre capital social |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 0                           | 2.042                             | 0,000                        |

(\*) A través de:

| Nombre o denominación social del titular directo de la participación | Número de acciones directas |
|--|-----------------------------|
| URBANIJAR IBÉRICA, S.L.  | 2.042                       |

|              |              |
|--------------|--------------|
| <b>Total</b> | <b>2.042</b> |
|--------------|--------------|

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

**Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo ( miles de euros)**

**0**

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General celebrada el 6 de noviembre de 2011 facultó al Consejo de Administración para que en el plazo de 18 meses, la Sociedad pudiera, bien directamente bien a través de sus sociedades filiales o participadas, proceder a la adquisición de acciones propias a un precio no inferior al diez por ciento del nominal ni superior al de cotización de las acciones en el momento de su adquisición, dentro de los límites y con los requisitos que resulten legalmente aplicables.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

**Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal**

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

**Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria**

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

## **B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD**

B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Número máximo de consejeros | 10 |
| Número mínimo de consejeros | 5  |

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

| Nombre o denominación social del consejero               | Representante | Cargo en el consejo           | F. Primer Nombram. | F. Último Nombram. | Procedimiento de elección        |
|--|---------------|-------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------------|
| DON JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ                        | -             | Presidente-Consejero Delegado | 09/06/2004         | 26/06/2009         | Votación en junta de accionistas |
| AURICI DEL SUR S.L.                                      | -             | Consejero                     | 28/05/2010         | 28/05/2010         | Votación en junta de accionistas |
| DARIVENIA MARKETS S.L.                                   | -             | Consejero                     | 26/06/2009         | 26/06/2009         | Votación en junta de accionistas |
| ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.                            | -             | Consejero                     | 15/09/2009         | 15/09/2009         | Votación en junta de accionistas |
| EURO COMETA S.L.   | -             | Consejero                     | 12/05/2009         | 12/05/2009         | Votación en junta de accionistas |
| FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.                     | -             | Consejero                     | 22/04/2008         | 22/04/2008         | Votación en junta de accionistas |
| DON JOSÉ MARÍA LAMO DE ESPINOSA Y MICHELS DE CHAMPOURCIN | -             | Consejero                     | 26/06/2009         | 26/06/2009         | Votación en junta de accionistas |
| DON LUIS RAMOS ATIENZA                                   | -             | Consejero                     | 06/09/2011         | 06/09/2011         | Votación en junta de accionistas |
| TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.                           | -             | Consejero                     | 26/06/2009         | 26/06/2009         | Votación en junta de accionistas |

**Número total de consejeros****9**

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

| Nombre o denominación social del consejero | Condición consejero en el momento de cese | Fecha de baja |
|--|---|---------------|
| DON FERNANDO BELTRÁN BUSTOS                | INDEPENDIENTE                             | 06/09/2011    |

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

**CONSEJEROS EJECUTIVOS**

| Nombre o denominación social del consejero | Comisión que a propuesto su nombramiento | Cargo en el organigrama de la sociedad |
|--|--|--|
| DON JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ          | -  | Presidente-Consejero Delegado          |

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Número total de consejeros ejecutivos | 1      |
| % total del Consejo                   | 11,111 |

## CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

| Nombre o denominación del consejero    | Comisión que a propuesto su nombramiento | Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento |
|--|--|--|
| TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.         | -  | TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.   |
| Número total de consejeros dominicales |  | 1  |
| % total del Consejo                    |  | 11,111   |

## CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero

DON JOSÉ MARÍA LAMO DE ESPINOSA MICHELS DE CHAMPOURCIN

Perfil

ECONOMISTA

Nombre o denominación del consejero

DON LUIS RAMOS ATIENZA

Perfil

ABOGADO

|   |  |        |
|---|--|--------|
| Número total de consejeros independientes |  | 2      |
| % total del Consejo                       |  | 22,222 |

## OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

| Nombre o denominación del consejero  | Comisión que a propuesto su nombramiento |
|--------------------------------------|--|
| AURICI DEL SUR S.L.                  | -  |
| DARIVENIA MARKETS S.L                | -  |
| ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.        | -  |
| EURO COMETA S.L.                     | -  |
| FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L. | -  |

|                                     |  |        |
|-------------------------------------|--|--------|
| Número total de consejeros externos |  | 5      |
| % total del Consejo                 |  | 55,556 |

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Nombre o denominación social del consejero

FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

DON JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ

Motivos

Su representante D. Ricardo López, tiene parentesco con el Presidente de la Sociedad.

Nombre o denominación social del consejero

EURO COMETA S.L.

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

Motivos

Su representante D. José Antonio Bartolomé ha mantenido acuerdos con esta Sociedad.

Nombre o denominación social del consejero

AURICI DEL SUR S.L.

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

Motivos

Su representante D. Juan Antonio Acedo ha mantenido acuerdos con esta Sociedad.

Nombre o denominación social del consejero

DARIVENIA MARKETS S.L.

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

Motivos

Su representante es Dña María Isabel Sanz Rojo, anterior ejecutiva de Urbas Guadalupe S.A. hasta el año 2009.

Nombre o denominación social del consejero

ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

Motivos

Su representante D. Enrique Lahuerta es actualmente Director General de Urbas Grupo Financiero S.A.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

SI

Nombre del consejero

DON FERNANDO BELTRAN BUSTOS

Motivo del cese

Por motivos estrictamente personales.

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social consejero

DON JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ

Breve descripción

Las habituales para la gestión ordinaria de la empresa.

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

NO

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

|  |    |
|--|----|
| La política de inversiones y financiación  | SI |
| La definición de la estructura del grupo de sociedades   | SI |
| La política de gobierno corporativo  | SI |
| La política de responsabilidad social corporativa  | SI |
| El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales  | SI |
| La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos  | SI |
| La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control | SI |
| La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites  | SI |

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

| Concepto retributivo                                       | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Retribución Fija   | 120                     |
| Retribución Variable                                       | 0                       |
| Dietas   | 0                       |
| Atenciones Estatutarias                                    | 0                       |
| Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros | 0                       |

| Concepto retributivo | Datos en miles de euros |
|----------------------|-------------------------|
| Otros                | 12                      |

|              |            |
|--------------|------------|
| <b>Total</b> | <b>132</b> |
|--------------|------------|

| Otros beneficios   | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Anticipos  | 0                       |
| Créditos concedidos  | 0                       |
| Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones                       | 0                       |
| Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas            | 0                       |
| Primas de seguros de vida  | 0                       |
| Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros | 0                       |

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

| Concepto retributivo                                       | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Retribución Fija   | 0                       |
| Retribución Variable                                       | 0                       |
| Dietas   | 0                       |
| Atenciones Estatutarias                                    | 0                       |
| Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros | 0                       |
| Otros  | 0                       |
| <b>Total</b>   | <b>0</b>                |

| Otros beneficios   | Datos en miles de euros |
|--|-------------------------|
| Anticipos  | 0                       |
| Créditos concedidos  | 0                       |
| Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones                       | 0                       |
| Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas            | 0                       |
| Primas de seguros de vida  | 0                       |
| Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros | 0                       |

c) Remuneración total por tipología de consejero:

| Tipología consejeros    | Por sociedad | Por grupo |
|-------------------------|--------------|-----------|
| Ejecutivos              | 132          | 0         |
| Externos Dominicales    | 0            | 0         |
| Externos Independientes | 0            | 0         |
| Otros externos          | 0            | 0         |
| <b>Total</b>            | <b>132</b>   | <b>0</b>  |

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

|  |     |
|--|-----|
| Remuneración total consejeros (en miles de euros)  | 132 |
| Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %) | 0,0 |

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:



| Nombre o denominación social  | Cargo                 |
|-------------------------------|-----------------------|
| DON JESÚS ORDÓÑEZ GUTIÉRREZ   | DIRECTOR DE EXPANSION |
| DON IGNACIO OTERO DE IRÍZAR   | SUBDIRECTOR GENERAL   |
| DON ENRIQUE LAHUERTA TORNOS   | DIRECTOR GENERAL      |
| DON IVAN CUADRADO LÓPEZ       | DIRECTOR JURIDICO     |
| DON FRANCISCO MARTÍN APARICIO | DIRECTOR FINANCIERO   |

|   |     |
|---|-----|
| Remuneración total alta dirección (en miles de euros) | 337 |
|---|-----|

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Número de beneficiarios | 1 |
|-------------------------|---|

|                                   | Consejo de Administración | Junta General |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------|
| Órgano que autoriza las cláusulas | SI                        | NO            |

|   |    |
|---|----|
| ¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas? | SI |
|---|----|

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

| Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias  |
|---|
| <p>Según el artículo 24 bis de los Estatutos Sociales: Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 28 de los presentes Estatutos, la retribución de los miembros del Consejo de Administración consistirá en una asignación mensual o anual fija y determinada, y en dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de los diferentes Comités o Comisiones. La Junta General de Accionistas establecerá el importe de las retribuciones que pueda satisfacer la Sociedad al conjunto de los Consejeros, importe que permanecerá vigente para años sucesivos salvo acuerdo en contrario de la Junta General. El Consejo de Administración estará facultado para distribuir entre sus miembros el importe global fijado por la Junta. La retribución prevista en este artículo será compatible e independiente de cualesquiera otras percepciones profesionales o laborales que puedan corresponder a los Consejeros por cualesquiera otras funciones ejecutivas o de asesoramiento que, en su caso, desempeñen para la Sociedad, distintas de la supervisión y decisión colegiadas propias de su condición de Consejeros.</p> <p>Según el artículo 28 de los Estatutos: del beneficio líquido que resulte del Balance después de deducidos los gastos y de atender debidamente las amortizaciones, se aplicará:</p> <p>a) La cantidad precisa para cumplir las obligaciones impuestas por la Ley sobre Reservas obligatorias.</p> <p>b) Hasta un cinco por ciento al Consejo de Administración, que éste repartirá como juzgue oportuno. Para que esta detracción pueda tener lugar, será condición precisa que la Sociedad se halle al corriente de sus obligaciones sobre Reservas legales y estatutarias y que con cargo a los beneficios del ejercicio se haya reconocido a los accionistas el derecho a un dividendo no inferior al cuatro por ciento sobre el valor nominal de las acciones.</p> <p>c) El resto se distribuirá en la forma que acuerde la Junta General a propuesta del Consejo de Administración.</p> <p>Según el artículo 29.1 del Reglamento del Consejo: De conformidad con el artículo 24 bis de los Estatutos Sociales, la retribución de los miembros del Consejo de Administración consistirá en una asignación mensual o anual fija y determinada, y en dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de los diferentes Comités o Comisiones. La Junta General de Accionistas establecerá el importe de las retribuciones que pueda satisfacer la Sociedad al conjunto de los Consejeros, importe que permanecerá vigente para años sucesivos salvo acuerdo en contrario de la Junta General. El Consejo de Administración, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, distribuirá entre sus miembros el importe global fijado por la Junta General.</p> |

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

|   |    |
|---|----|
| A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.                                    | SI |
| La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos. | SI |

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

|   |    |
|---|----|
| Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen. | SI |
| Conceptos retributivos de carácter variable.  | SI |
| Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.   | SI |
| Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos  | SI |

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

SI

#### Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones

El Consejo de Administración sometió a votación de la Junta General celebrada el 6 de septiembre de 2011 como punto separado del Orden del Día el informe sobre política de retribuciones de los consejeros. De acuerdo con el mismo:

-Política de remuneraciones para años futuros: Se considera que la política de remuneraciones debe estar basada en la transparencia, en la profesionalidad y en la efectiva dedicación a los cometidos que en cada momento precise la Sociedad, así como presidida por la proporcionalidad y coherencia con los proyectos e hilos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Compañía en cada momento, así como por la escasez de recursos y la política de reducción de costes que preside toda la actuación del Consejo de Administración de la Compañía.

-Cambios más significativos sobre la actual: No hay.

-Resumen global de la aplicación de la política de retribuciones de 2011: Los miembros del Consejo de Administración de Urbas no han devengado, ni se les ha pagado remuneración, ni prestaciones en especie durante el ejercicio 2010, ni tampoco ha cobrado importe alguno por dichos conceptos durante el ejercicio de 2010, salvo en el caso de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, quién debido a su condición de Consejero Delegado ha percibido una retribución que en el año 2010 ha alcanzado la cifra de 132.000 euros.

#### Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones

La Comisión de Retribuciones elaboró el Informe Anual sobre Remuneración de Consejeros Ejercicio 2010.

¿Ha utilizado asesoramiento externo?

Identidad de los consultores externos

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculan con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

SI

| Descripción de modificaciones                              |
|--|
| Se ha adaptado al texto de la Ley de Sociedades de Capital |

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Según los Estatutos Sociales en su Art. 21: La elección de Consejeros y renovación de los mismos corresponde a la Junta General. En caso de vacante, el Consejo podrá designar el accionista que haya de ocuparla interinamente hasta que se reúna la primera Junta General

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Según el Art. 21 del Reglamento del Consejo. Los Consejeros cesaran en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tienen conferidas legal o estatutariamente, y cuando dimitan. Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión, cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos o porque no puedan desempeñar el cargo con la dedicación debida.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

SI

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

NO

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quorum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar acuerdos :

Descripción del acuerdo :

Todos

| Quórum                | %     |
|-----------------------|-------|
| Mayoría de Consejeros | 55,50 |

| Tipo de mayoría       | %     |
|-----------------------|-------|
| Mayoría de Consejeros | 55,50 |

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

**Materias en las que existe voto de calidad**

En todas las materias

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

| Edad límite presidente | Edad límite consejero delegado | Edad límite consejero |
|------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 0                      | 0                              | 0                     |

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

SI

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Número máximo de años de mandato | 12 |
|----------------------------------|----|

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

**Explicación de los motivos y de las iniciativas**

Se analizarán las vacantes del Consejo y la idoneidad de la propuesta de candidatas.

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

NO

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Según el Art. 23 de los Estatutos Sociales: Los Consejeros que no puedan asistir a una reunión podran delegar, por escrito, su representación y voto en otro Consejero.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

|  |    |
|--|----|
| Número de reuniones del consejo                                  | 11 |
| Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente | 0  |

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

|   |   |
|---|---|
| Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada             | 0 |
| Número de reuniones del comité de auditoría                         | 2 |
| Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones | 2 |
| Número de reuniones de la comisión de nombramientos                 | 0 |
| Número de reuniones de la comisión de retribuciones                 | 0 |

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

|  |       |
|--|-------|
| Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio      | 4     |
| % de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio | 0,040 |

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

El Consejo de Administración propondrá las medidas oportunas para evitar las salvedades.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando sí su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

#### Procedimiento de nombramiento y cese

El Consejo de Administración nombrará a un Secretario que no necesitará ser Consejero ni accionista. En caso de ausencia será sustituido por el Consejero que designe el Consejo.

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?

SI

¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?

SI

¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?

SI

¿El Consejo en pleno aprueba el cese?

SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

De conformidad con el artículo 31 del Reglamento del Consejo, el Comité de Auditoría tiene las funciones de, entre otras, proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General, el nombramiento de los auditores de cuentas externas, así como de relacionarse con dichos auditores para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de estos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas. Asimismo, la práctica de la Sociedad es designar a un auditor de elevado volumen de negocio para que las cantidades facturadas a Urbas Guadalupe, S.A. no supongan un importe tan elevado que pueda comprometer la independencia e estos.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente

Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

NO

|  | Sociedad | Grupo | Total |
|--|----------|-------|-------|
| Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)                               | 0        | 0     | 0     |
| Importe trabajos distintos de los de auditoría/importe total facturado por la firma de auditoría (en%) | 0,000    | 0,000 | 0,000 |

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

NO

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

|                                | Sociedad | Grupo |
|--------------------------------|----------|-------|
| Número de años ininterrumpidos | 7        | 7     |

|  | Sociedad | Grupo |
|--|----------|-------|
| Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %) | 36,8     | 36,8  |

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

**Detalle del procedimiento**

Los Consejeros pueden solicitar asesoramiento externo para asuntos concretos.

B.1.42 Indique y en su caso detalle sí existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

**Detalle del procedimiento**

Los Consejeros disponen de información elaborada y orientada para preparar con tiempo suficiente las reuniones del Consejo

B.1.43 Indique y en su caso detalle sí la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

### Explique las reglas

El artículo 21 del Reglamento del Consejo recoge los casos del cese de los Consejeros.

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

### Decisión tomada

### Explicación razonada

## B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

### COMITÉ DE AUDITORIA

| Nombre                               | Cargo            | Tipología    |
|--------------------------------------|------------------|--------------|
| ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.        | Presidente       | Otro externo |
| FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L. | Vocal            | Otro Externo |
| TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.       | Secretario-vocal | Dominical    |

### COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

| Nombre   | Cargo            | Tipología     |
|--|------------------|---------------|
| DON JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ                        | Presidente       | Ejecutivo     |
| DON JOSÉ MARÍA LAMO DE ESPINOSA Y MICHELS DE CHAMPOURCIN | Vocal            | Independiente |
| TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.                           | Secretario-vocal | Dominical     |

B.2.2 Señale sí corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

|  |    |
|--|----|
| Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables  | SI |
| Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente   | SI |
| Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes | NO |
| Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa  | NO |
| Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación   | SI |
| Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones  | SI |
| Asegurar la independencia del auditor externo  | SI |
| En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren  | SI |

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

#### **Denominación comisión**

### **COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES**

#### **Breve descripción**

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta por tres miembros de entre los componentes del Consejo de Administración, la mayoría de los cuales deberá ostentar la condición de consejeros no ejecutivos.

La propia Comisión de Nombramientos y Retribuciones elegirá de entre sus miembros al Presidente, que necesariamente deberá ser consejero externo independiente, y al Secretario, quien podrá no ser miembro de la misma.

Los miembros de la Comisión serán designados por el Consejo de Administración por un plazo máximo de tres años, pudiendo ser reelegidos por periodos de igual duración máxima. Los miembros de la Comisión cesarán cuando haya transcurrido el plazo para el cual fueron nombrados, cuando así lo acuerde el Consejo de Administración o cuando cesen en su condición de Consejeros.

La Comisión se reunirá siempre que lo convoque el Presidente, quien estará obligado a convocarla cuando el Consejo de Administración o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. La Convocatoria de las reuniones se hará por carta, fax, telegrama o correo electrónico, con una antelación mínima de setenta y dos horas. Los miembros de la Comisión que no puedan asistir a una reunión podrán delegar, por escrito, su representación y voto en otro componente del Consejo de Administración.

La Comisión quedará válidamente constituida cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los votos de los miembros presentes o representados, y cada sesión se levantará acta que será firmada por los miembros de la Comisión que hayan asistido a la misma.

Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión y a prestarle su colaboración cualquier miembro del equipo directivo y del personal de URBAS que fuese requerido a tal fin. La Comisión tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

#### **Denominación comisión**

### **COMITÉ DE AUDITORÍA**

#### **Breve descripción**

El comité de Auditoría estará compuesto por tres miembros nombrados de entre los componentes del Consejo de Administración, debiendo ostentar dos de los miembros del Comité de Auditoría la condición de consejeros no ejecutivos.

El Comité de Auditoría elegirá de entre sus miembros al Presidente, que necesariamente deberá ser consejero no ejecutivo, y al Secretario, quien podrá no ostentar la condición de miembro del Consejo de Administración. La duración del mandato del Presidente es de cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese. Por el contrario, el plazo de duración del mandato de los restantes miembros del Comité de Auditoría es de cinco.

La elección y cese de los miembros del Comité de Auditoría está encomendada al Consejo de Administración, requiriendo la elección del voto favorable de la mayoría de sus componentes y el cese del voto favorable de las dos terceras partes del Consejo de Administración.

El Comité de Auditoría se reunirá como mínimo una vez al trimestre. El Presidente estará obligado a convocarlo siempre que se lo pida por escrito alguno de los restantes miembros del Comité de Auditoría, debiendo en este caso celebrarse la reunión del Comité dentro de los treinta días siguientes a la recepción por el Presidente mediante carta certificada o cualquier otro medio por el que se tenga la seguridad de que ha llegado a los convocados, con una antelación mínima de setenta y dos horas. Las reuniones se celebrarán en el lugar, en la fecha y hora fijada por el Presidente de la convocatoria. Los miembros del Comité de Auditoría que no puedan asistir a una reunión podrán delegar, por escrito, su representación y voto en otro componente del Consejo de Administración. El Comité de Auditoría quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes y representados, dos de sus componentes. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los votos de los miembros presentes o representados, y serán consignados en el libro de actas de la sociedad con la firma del Presidente y del Secretario del Comité.



B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

#### **Denominación comisión**

### **COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES**

#### **Breve descripción**

Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo de Administración y para la selección de quienes hayan de ser propuestos para el cargo de Consejero.

Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento, reelección o ratificación de Consejeros. Proponer al Consejo de Administración los miembros que deben formar parte de las comisiones del consejo. Proponer al Consejo de Administración la cuantía de las retribuciones de los Consejeros, dentro de los límites cuantitativos fijados por la Junta General y los Estatutos Sociales.

Informar sobre los contratos y la retribución de los integrantes de la alta dirección.

Informar sobre los planes de incentivos de carácter plurianual que afecten a la alta dirección y, en particular, a aquellos que puedan establecerse con relación al valor de la acción.

Velar por la transparencia de las retribuciones y su inclusión en la memoria y en el Informe Anual de Gobierno Corporativo de conformidad con las exigencias de la legislación vigente.

#### **Denominación comisión**

### **COMITÉ DE AUDITORÍA**

#### **Breve descripción**

Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella se planteen en materias de su competencia. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores externos.

Supervisar los servicios de Auditoría interna en el caso de que exista dicho órgano dentro de la Sociedad. Conocer el proceso de información financiera y de los sistemas de control interno de la Sociedad. Relacionarse con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de estos y cualesquiera otras relaciones con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir todas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

#### **Denominación comisión**

### **COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES**

#### **Breve descripción**

Se encuentran en la web <http://www.grupourbas.com>

#### **Denominación comisión**

### **COMITE DE AUDITORIA**

#### **Breve descripción**

Se encuentran en la web <http://www.grupourbas.com>

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

**En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva**

No existe en la Sociedad Comisión Ejecutiva

**C.- OPERACIONES VINCULADAS**

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

**REGLAMENTO DE CONDUCTA:**

Art. 7.2 Comunicación de Conflictos;

Las personas afectadas comunicarán al Director Financiero aquellas situaciones que potencialmente puedan suponer la aparición de conflictos de interés a causa de sus actividades fuera de URBAS, sus relaciones familiares, su patrimonio personal o cualquier otro motivo. Las comunicaciones deberán efectuarse en el plazo de quince días desde la aparición de la situación potencialmente conflictiva, y en todo caso, antes de tomar la decisión que pueda quedar afectada por el posible conflicto de interés.

Art. 7.3 Potenciales Conflictos:

Se considerara que existan potenciales conflictos de interés, al menos, cuando las Personas Afectadas ostenten alguna de las condiciones respecto a las entidades a que se refiere el apartado anterior.

Art. 7.4

Las Personas Afectadas deberán mantener actualizada la información, dando cuenta de cualquier modificación o cese de las situaciones previamente comunicadas, así como el surgimiento de nuevos posibles conflictos de interés.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

**D.- SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS**

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Durante el ejercicio 2011 los riesgos más importantes han sido los derivados de la crisis económica general concretada tanto en sus aspectos inmobiliarios como financieros.

Todo ello ha llevado a un estancamiento en el crecimiento económico con un paro muy elevado y al incremento del déficit público acompañado de elevadas tensiones en el mercado de la deuda pública y en el bancario. A lo anterior hay que unir la modificación de la legislación que regula alguna de las actividades a las que dedica el Grupo, especialmente en el campo de las energías fotovoltaicas. Los riesgos se han manifestado asimismo en la modificación de las condiciones y facilidades crediticias por parte de las entidades financieras, tanto en la obtención de nuevos créditos como en la refinanciación de los antiguos y en la constante disminución de precios tanto en viviendas como en solares.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

SI

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio

Problemas de liquidez, contracción del crédito bancario y de las ventas. Disminución precios.

Circunstancias que lo han motivado

Crisis bancaria, crisis del sector inmobiliario y de la economía española

Funcionamiento de los sistemas de control

Parcial de los sistemas de control

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

**Nombre de la comisión u órgano**

**CONSEJO DE ADMINISTRACION**

**Descripción de funciones**

El Consejo de Administración y en especial el Consejero Delegado determinan las actuaciones a seguir para superar los riesgos.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

El Consejo de Administración encarga a asesores externos la identificación de las regulaciones que afectan a la Sociedad y la propuesta de medidas pertinentes para su cumplimiento.

**E.-JUNTA GENERAL**

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quorum de constitución de la Junta General

NO

|                                   | % de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales | % de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103 |
|-----------------------------------|--|--|
| Quórum exigido en 1ª convocatoria | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>  |
| Quórum exigido en 2ª convocatoria | <input type="radio"/>  | <input type="radio"/>  |

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

La utilización de la página web de la Sociedad y del depósito en la Sede Social como medio para poner a disposición de los accionistas la documentación de la Junta General para que pueda ser analizada y estudiada por ellos desde el momento de la convocatoria. Además, los accionistas pueden conferir la representación a favor de terceros.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

#### Detalle las medidas

Artículo 13. Presidente y Secretario de la Junta General.

3. Corresponde al Presidente dirigir y establecer el orden de las deliberaciones e intervenciones; decidir la forma de la votación de los acuerdos; resolver las dudas; aclaraciones o reclamaciones que se susciten en relación con el Orden del Día, la titularidad de las acciones; las delegaciones o representaciones, los requisitos para la válida constitución y adopción de acuerdos por la Junta, o sobre el límite estatutario del derecho de voto. Asimismo le corresponde al Presidente el conceder el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten, retirándola o no concediéndola y poniendo término a los debates cuando estime suficientemente discutido el asunto.

Artículo 16. Debate.

1. Tras la exposición por parte del Presidente de la Junta, o de las personas que éste designe al efecto, de los informes correspondientes a los distintos puntos del Orden del Día, y; en todo caso, antes de proceder a la votación de los mismos, el Presidente abrirá el turno de intervención de los accionistas, a fin de que expresen su opinión sobre los aspectos tratados o soliciten la información o las aclaraciones que estimen oportunas. Cualquier accionista que intervenga podrá solicitar que conste en Acta el contenido de su intervención, pudiendo solicitar, asimismo, que se incorpore al Acta el escrito que recoja el texto íntegro de su intervención.

2. Corresponde al Presidente, en los términos establecidos por la Ley, proporcionar las informaciones o aclaraciones solicitadas, si bien, cuando lo estime conveniente por razón de la materia sobre la que versen aquéllas, podrá encomendar esta misión al Presidente de cualquiera de los Comités del Consejo, o a cualquier miembro del Consejo de Administración, directivo, empleado, experto o asesor de la Sociedad.

3. En ejercicio de sus facultades de dirección y ordenación de la Junta General, y sin perjuicio de otras actuaciones; el Presidente:

- (i) Podrá prorrogar, cuando lo considere oportuno, el tiempo inicialmente asignado a cada accionista;
- (ii) Podrá solicitar a los intervinientes que aclaren cuestiones que no hayan sido comprendidas o no hayan quedado suficientemente explicadas durante la intervención;
- (iii) Podrá llamar al orden a los accionistas intervinientes para que circunscriban su intervención a los asuntos propios de la Junta y se abstengan de realizar manifestaciones improcedentes o de ejercitar de un modo abusivo u obstruccionista su derecho;
- (iv) Podrá anunciar a los intervinientes que está próximo a concluir el tiempo de su intervención para que puedan ajustar su discurso y, cuando hayan consumido el tiempo concedido para su intervención o si persisten en las conductas descritas en el epígrafe (iii) anterior, podrá retirarles el uso de la palabra; y
- (v) Si considerase que su intervención puede alterar el adecuado orden y normal desarrollo de la reunión, podrá conminarles a que abandonen el local y; en su caso, adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento de esta previsión.

4. El Presidente pondrá fin al debate cuando el asunto haya quedado, a su juicio, suficientemente debatido, y someterá seguidamente a votación las, propuestas de acuerdo, dando lectura de las mismas el Secretario. La lectura de las propuestas podrá ser extractada por decisión del Presidente, siempre que los accionistas, que representen la mayoría del capital suscrito con derecho a voto presentes en la Junta, no se opusieran a ello.

## Detalle las medidas

### Artículo 17. Votación de las propuestas de acuerdos.

- 1.El proceso de votación de cada una de las propuestas de acuerdos se desarrollará siguiendo el Orden del Día previsto en la convocatoria, y si se hubieran formulado propuestas relativas a asuntos que la Junta puede resolver sin que consten en el Orden del Día, éstas someterán a votación a continuación de las propuestas correspondientes al Orden del Día de la convocatoria, salvo que otra cosa indique el Presidente.
- 2.El Presidente se asegurará de que las distintas propuestas sometidas a la Junta se voten ordenada y separadamente a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique , en particular:
  - al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual; y
  - en el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículo que sean sustancialmente independientes. Asimismo, el Presidente decidirá el orden en el que se voten las diferentes propuestas que pudieran existir en relación con un determinado punto del Orden del Día. Aprobada una propuesta, quedarán automáticamente excluidas todas las demás que sean incompatibles con la misma, sin que, por tanto proceda someterlas a votación.
- 3.El Presidente decidirá sobre el método más adecuado para proceder a la votación en cada caso, y cualquier accionista podrá solicitar que conste en Acta el sentido de su voto, debiendo en este caso así requerirlo de forma expresa, para lo que deberá identificarse adecuadamente.
- 4.El ejercicio del derecho del voto podrá delegarse o ejercitarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que para tales casos la Sociedad haya establecido procedimientos que garanticen debidamente la identidad del sujeto que ejerce el derecho al voto, su condición de accionista o representante, el número de acciones con las que vota y el sentido del voto o; en su caso, la abstención. Los accionistas que emitan sus votos a distancia deberán ser tenidos en cuenta a los efectos de constitución de la Junta como presentes.

### Artículo 18. Adopción de acuerdos y proclamación de resultados.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos, salvo cuando la Ley o los Estatutos Sociales exijan una mayoría superior. Efectuada la votación de las propuestas, el Presidente personalmente o a través del Secretario, proclamará el resultado de las votaciones.

### Artículo 16. Relaciones con los accionistas.

- 1.El Consejo de Administración promoverá la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales.
- 2.En general, el Consejo de Administración adoptará cuantas medidas sean oportunas para facilitar que la Junta General de Accionistas ejerza efectivamente las funciones que le son propias conforme a la Ley y a los Estatutos Sociales.
- 3 En particular, el Consejo de Administración adoptará las siguientes medidas:
  - a)pondrá a disposición de los accionistas, con carácter previo a la Junta cuanta información sea legalmente exigible;
  - b)atenderá, con la mayor diligencia, las solicitudes de información que le formulen los accionistas con carácter previo a la Junta de acuerdo con el art. 197 de la Ley de Sociedades de Capital; y
  - c)atender, con igual diligencia, las preguntas que le formulen los accionistas con ocasión de la celebración de la Junta.
  - d)promoverá la votación separada en la Junta de Accionistas de aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Esto se aplicará, en particular, en relación con el nombramiento o ratificación de Consejeros, que deberán votarse de forma individual, así como en los supuestos de modificaciones de Estatutos, de forma que se vote de forma separada cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.
4. Dentro de la página web existirá un espacio en el que se indicarán los cauces de comunicación con la Sociedad puestos a disposición de los accionistas.

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

Se ha adaptado el reglamento a la Ley de Sociedades de Capital y se ha modificado el artículo 8, que queda redactado así:

### Artículo 8. Publicación y anuncio de la convocatoria.

- 1.La Junta General de Accionistas se convocará mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página Web de la Sociedad ([www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com)) con antelación suficiente a su celebración y, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración. De dicha convocatoria se enviará copia a la CNMV.

2.El anuncio expresará la fecha, lugar y hora de la reunión en primera convocatoria, y todos los asuntos que vayan a tratarse incluidos en el Orden del Día. Asimismo, hará constar la fecha, lugar y hora en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar por lo menos, un plazo de veinticuatro horas. El anuncio consignará, igualmente el lugar en el que se ponen a disposición del accionista los documentos que se someten a la aprobación de la Junta y aquellos otros documentos que fueran preceptivos de conformidad con la legislación aplicable, sin perjuicio de la facultad que asiste al accionista de solicitar y recibir el envío gratuito de todos los documentos mencionados.

E.7 indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

| Datos de asistencia |                       |                     |                    |       |        |
|---------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|-------|--------|
| Fecha Junta General | % de presencia física | % de representación | % voto a distancia |       | Total  |
|                     |                       |                     | Voto electrónico   | Otros |        |
| 06/09/2011          | 17,890                | 26,720              | 0,000              | 0,000 | 44,610 |

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

En la Junta General celebrada el día 6 de septiembre de 2011, se aprobaron los siguientes acuerdos:

Primero.- Debido a la imposibilidad de proceder a la inscripción de los acuerdos de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el pasado 30 de junio de 2011, por un problema formal en la convocatoria de esta, derivado de la publicación de la instrucción de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 27 de mayo de 2011, por la que se corrige la de 18 de mayo de 2011, sobre constitución de Sociedades Mercantiles y convocatoria de Junta General, en aplicación del Real Decreto Ley 13/2010, de 3 de diciembre, el Consejo de Administración ha considerado oportuno volverlas a someter nuevamente a la aprobación de la Junta General de Accionistas, junto con modificaciones de documentos societarios para su adaptación a la Ley de Sociedades de Capital, ya que estos eran incompatibles con la nueva legislación aplicable, y por tanto hacían inviable la inscripción y validez de los acuerdos de la Junta.

Votos a favor. 98,78%  
 Votos en contra .1,04%  
 Abstenciones. 0,18%

Segundo.- Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2010 y aplicación de su resultado. Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas sociales consolidadas y del informe de gestión del grupo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010 y aplicación de su resultado. Aprobación de la gestión social llevada a cabo por el Consejo de Administración.

Votos a favor. 98,77%  
 Votos en contra. 1,10%  
 Abstenciones. 0,10%

Tercero.- Se acuerda modificar el artículo 1 de los Estatutos Sociales que, en adelante y con derogación de su anterior redactado, tendrá el tenor literal siguiente:

ARTICULO 1.- La Sociedad se denomina URBAS GRUPO FINANCIERO S.A y se regirá por estos Estatutos, por la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones vigentes. La nueva denominación será efectiva a partir de la aprobación de este punto por la Junta General de Accionistas.

Votos a favor. 98,77%  
 Votos en contra. 1,12%  
 Abstenciones. 0,10%

Cuarto.- Modificar, si procede, el artículo 4 y 9 de los Estatutos Sociales, para dar cumplimiento a la Ley de Sociedades de Capital.

Votos a favor. 98,78%  
 Votos en contra. 1,10%  
 Abstenciones. 0,12%

Quinto.- Ratificar, en su caso, las modificaciones de los siguientes artículos del Reglamento del Consejo y modificar si procede, el artículo 8 del Reglamento de la Junta, con el objeto de su adaptación a la Ley de Sociedades de Capital.

Votos a favor. 98,78%  
Votos en contra. 1,10%  
Abstenciones. 0,12%

Sexto.- Presentación del Informe sobre política retributiva del Consejo de Administración elaborado y puesto a disposición de los accionistas de conformidad con lo establecido en el artículo 61 ter de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

Se procede a su votación con carácter consultivo con el siguiente resultado.

Votos a favor. 98,76%  
Votos en contra. 1,12%  
Abstenciones. 0,12%

Séptimo.-Ratificación, si procede, el nombramiento de D. Luis Ramos Atienza, como nuevo miembro del Consejo de Administración, efectuado éste por el sistema de cooptación por el propio Consejo en sesión celebrada el día 14 de febrero de 2011, en sustitución de D. Fernando Beltran Bustos, que presentó su renuncia al cargo, por lo que se convierte en nuevo miembro del Consejo de Administración por el período restante de vigencia del cargo de éste.

Votos a favor. 98,79%  
Votos en contra. 1,15%  
Abstenciones. 0,15%

Octavo.- Reelección, en su caso, como Auditores de Cuentas de la firma Deloitte S.L. para ejercer la auditoria de las cuentas anuales de la compañía correspondientes al ejercicio 2011, así como las cuentas consolidadas de la compañía correspondientes al mencionado ejercicio.

Votos a favor. 98,76%  
Votos en contra. 1,09%  
Abstenciones. 0,15%

Noveno.- Ampliar, si procede, el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 7.769.611,85Euros mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un período 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 escrituras públicas de ampliación de capital.

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

Votos a favor. 98,76%  
Votos en contra. 1,18%  
Abstenciones. 0,06%

Décimo.- Con revocación de lo que, en su caso, pudiera permanecer subsistente, de la autorización para la emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de la sociedad, con atribución al mismo, para fijar las condiciones de las mismas, concedida por la Junta General Extraordinaria de fecha de 10 de diciembre de 2010 al Consejo 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 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. La cifra máxima de las emisiones autorizadas bajo dicha delegación, no podrá superar la cifra global de VEINTICINCO 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.

Votos a favor. 98,78%  
Votos en contra. 1,12%  
Abstenciones. 0,10%

Undécimo.- Autorización, en su caso, 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 la cotización de las acciones en el momento de la adquisición. La presente autorización tendrá una duración de 18 meses contados a partir de la fecha de la presente Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

Votos a favor. 98,80%

Votos en contra. 1,10%

Abstenciones. 0,10%

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

Votos a favor. 98,78%

Votos en contra. 1,04%

Abstenciones. 0,18%

Décimotercero.- Ruegos y Preguntas.

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

Votos a favor. 98,78%

Votos en contra. 1,10%

Abstenciones. 0,12%

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

NO

#### Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

Según el Art. 13 de los Estatutos Sociales: Los accionistas pueden asistir a la Junta personalmente o representados por otro accionista. La representación deberá conferir por escrito y con carácter especial para cada Junta. En todo caso será de aplicación lo prevenido en los Artículos 179 y ss de la Ley de Sociedades de Capital. La representación de accionistas que sólo agrupándose tendrán derecho a un voto podrá recaer en cualquiera de ellos.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

La dirección de la página web de la Sociedad es:

[www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com)

Se puede acceder al Informe sobre Gobierno Corporativo a través de la pestaña denominada Información para Accionistas e Inversores, Gobierno Corporativo.

#### F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.



1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes.- A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante “filialización” o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;

b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;

c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;

b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

#### Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella. Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas

en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Explique

Esta previsto que algún consejero externo pase a independiente.

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

Cumple

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

Esta previsto que algún consejero externo pase a independiente.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.14

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Cumple Parcialmente

En el Consejo de Administración D<sup>ñ</sup> M<sup>a</sup> Isabel Sanz Rojo es representante de la Sociedad Darívenia Markets S.L.

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

Explique

Se tiene previsto modificar el funcionamiento del Consejo para que se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el Orden del Día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que sí la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Cumple Parcialmente

No se cumple formalmente pero sí en la práctica, dado el tamaño de la Compañía.

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes; B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple Parcialmente

La Sociedad no ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un periodo continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1. 5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serías reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;

b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:

i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.

ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;

iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y

iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.

c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.

d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:

i) Duración;

ii) Plazos de preaviso; y

iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B. 1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

No Aplicable

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Cumple

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:

- i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
- ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
- iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
- iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
- v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
- vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
- vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
- viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.

b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:

- i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
  - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
  - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
  - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable



44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes; B.2.1 y B.2.3

#### Cumple Parcialmente

Los miembros de las comisiones no son solamente consejeros externos. Habida cuenta del tamaño de la Compañía, se considera necesaria la participación del Presidente o del Consejero Delegado en la toma de decisiones relativas a la contratación y retribución de los consejeros y altos directivos.

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

#### Explique

Asumida parcialmente.

No está formalmente asumida pero si se cumple en la práctica esta función de supervisión por parte del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos.

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

#### Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

#### Explique

No asumida.

En la Compañía no existe una función de auditoría interna debido al tamaño de la misma. Sin embargo, es intención de la Compañía desarrollar esta función en el momento en que la estructura orgánica de ésta lo permita.

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

#### Explique

No asumida.

No existe en la Compañía función de auditoría interna.

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;

- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

#### Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno;

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
  - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
  - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
  - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D. 3

#### Cumple Parcialmente

No se cumple en lo que respecta a la letra d) del apartado primero de la misma. En este sentido si bien la Compañía no tiene formalmente en marcha un mecanismo que permita a los empleados comunicar al Comité de Auditoría las irregularidades de que tengan conocimiento, URBAS tiene en la práctica una política de puertas abiertas y de plena libertad a sus empleados, garantizando su confidencialidad y anonimato, para que éstos comuniquen cualquier anomalía o irregular funcionamiento de la Compañía.

En cuanto a la función de auditoría interna hay que indicar lo recogido en los puntos 47 y 48 de este código.

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

#### Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple Parcialmente

No se ha asumido formalmente pero si se cumple en la práctica.

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Cumple

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al Consejo de Administración:

- i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
- ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
- iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

#### G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 28/03/2012

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

## SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

**Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.**

F. 1. Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

Los responsables de los sistemas internos de control y gestión de riesgos en la emisión de la información financiera son el Comité de Auditoría y la dirección de la compañía, junto con el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas. El artículo 6.3, apartado n del Reglamento del Consejo de Administración indica que una de sus misiones es “Asegurar la calidad de la información facilitada a los accionistas y a los mercados con ocasión de operaciones relevantes” y el artículo 31 del mismo Reglamento señala que en relación con el Comité de Auditoría “es competencia del Comité de Auditoría el conocer los procesos de información financiera y los sistemas de control interno de la sociedad”. Además dichas funciones se están cumplimentando por otros cauces no formales.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

Tanto el Comité de Auditoría como la dirección de la sociedad se encargan de estas funciones. La preparación de las cuentas corresponde al Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas, siendo revisadas internamente dentro del propio departamento así como con la dirección en reuniones periódicas.

Al tratarse de una sociedad con un personal reducido, el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas informa a la dirección de las cuentas, previo a su presentación en el Consejo de Administración para su debate interno.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

El código de conducta redactado da cumplimiento a la normativa del Mercado de Valores en su artículo 80.2 de la Ley 24/1988 y a la Disposición Adicional 4ª de la Ley 44/2002 de Medidas de Reforma del Sistema Financiera. El responsable de su aprobación o modificación es el Consejo de Administración.

La dirección y el Departamento Jurídico son los responsables de analizar los posibles incumplimientos.

El código de conducta está a disposición de todos los empleados en la página web de la compañía [www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com).

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al Comité de Auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

Las posibles irregularidades detectadas deben comunicarse a la dirección de la sociedad por cualquier vía de comunicación quien, previo estudio y comprobación interna, buscará la mejor solución previa al Comité de Auditoría.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

No se han producido programas de formación propiamente dichos ni externos ni internos, si bien se realizan consultas a los auditores de cuentas como a otros asesores externos cuando resultan necesarias.

Evaluación de riesgos de la información financiera. Informe de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude.

No existe un procedimiento documentado al respecto, si bien debido al tamaño de la sociedad tanto por personal como por volumen de operaciones, existen reuniones periódicas entre la dirección y el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas en las que se producen revisiones de cuentas en general así como de operaciones en particular.

En la revisión de cuentas está también implicado el Comité de Auditoría que se reúne periódicamente con los auditores de la sociedad para decidir aspectos como el perímetro de consolidación así como para dar cumplimiento a la totalidad de objetivos de la información financiera.

Las reuniones internas mantenidas valoran los riesgos de diversas tipologías en los que puede incurrir la sociedad como pueden ser los operativos (entre los que destacan las posibles variaciones de valor de las tasaciones de expertos independientes), financieros, legales, reputacionales y otros. Los riesgos que son valorables económicamente son cuantificados y se procede al ajuste que proceda en las cuentas de la sociedad. No sólo se trata en las reuniones internas sino que se trasladan a los auditores en las reuniones con el Comité de Auditoría.

En cuanto a los posibles fraudes que pueda padecer la sociedad, la Asesoría legal es la encargada de su detección y corrección, poniendo en marcha las medidas necesarias junto con la dirección de la empresa.

Actividades de control. Informe, señalando sus principales características de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

Los trámites internos consisten en reuniones periódicas entre la dirección y el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas. Una vez analizados y resueltos los posibles puntos de conflicto y discrepancias, el Comité de Auditoría da su visto bueno y la información es presentada al Consejo de Administración. Si hubiere algún desacuerdo por parte del Consejo, se producen las aclaraciones pertinentes. No existen certificaciones internas sino que, debido al reducido número de empleados y volumen de operaciones de la compañía, se mantienen los canales informales de información en todo el procedimiento, estando siempre la dirección informada de todos los acontecimientos producidos en los distintos niveles.

En relación a las transacciones y proyecciones realizadas se mantienen igualmente los eficientes canales informales debido a las razones expuestas con anterioridad. En estos casos, no corresponde al Comité de Auditoría informar al Consejo de Administración, por contra se realiza a través de la Dirección General.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Los responsables del Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas son los únicos que tienen acceso a los sistemas de información para la preparación y modificación de las cuentas. Cualquier cambio que deba realizarse es ejecutado directamente por dichos responsables.

La seguridad e integridad de los sistemas informáticos se garantiza con los back up periódicos que se realizan y con la custodia de los mismos. Existen dos copias alternativas actualizadas que se custodian en lugares distintos.

Una vez aprobadas las cuentas por el Consejo son cargadas en los formularios de la CNMV los responsables del Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas y personal adjunto a la Presidencia. Este procedimiento se aplica tanto a los estados financieros finales como a los intermedios del ejercicio. Todo ello aparece actualizado en la web de la Compañía.

La conciliación de cuentas que se realiza cada 30 días permite asegurar el control y supervisión de las operaciones bancarias junto con su integridad. Los movimientos de cuentas corrientes han de estar autorizados por personas designadas expresamente.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Todas las actividades subcontratadas a terceros son supervisadas por la dirección y por el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas si atañen a los estados financieros, entre los que destacan las valoraciones de activos y las obligaciones tributarias. De igual modo se realiza el control por el Área de Asesoría Legal de la supervisión de las obligaciones laborales, así como de aquellas situaciones y actuaciones jurídicas que realizadas externamente así lo requieran.

F.4. Información y comunicación. Informe, señalando sus principales características de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

La función específica de definir y mantener actualizadas las políticas contables se realiza por el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas. Se realizan consultas a expertos sobre las dudas que pueden surgir de la interpretación de las Normas y Planes Contables. No existe un manual específico de políticas contables ya que, dado el reducido número de personas de la organización, las consultas se realizan directamente.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

Debido al reducido número de trabajadores y volumen de negocio, la contabilización y preparación homogénea de la información financiera es realizada íntegramente por el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas, proporcionándole el resto de departamentos de la organización toda la información necesaria para poder desempeñar las tareas de una manera óptima.

F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema. Informe, señalando sus principales características de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el Comité de Auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

La sociedad no cuenta con una unidad de auditoría interna como tal que dé apoyo al Comité de Auditoría. Tanto el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas como la dirección están a disposición del Comité de Auditoría para la revisión de los puntos conflictivos que éste pueda manifestar, realizándose las correcciones y matizaciones que indique. Una vez obtenida la conformidad del Comité de Auditoría, se remiten las cuentas al Consejo, quien a su vez, manifestará su aprobación o desacuerdo a las cuentas presentadas.

La dirección solicitará para el ejercicio 2011, como se realizó en otros, una evaluación del auditor externo sobre los riesgos de la información financiera y, en su caso, las medidas a adoptar para su control y supervisión.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos, puedan comunicar a la alta dirección y al Comité de Auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El auditor de cuentas mantiene reuniones con la dirección de la sociedad siempre que lo estima oportuno. En dichas reuniones puede requerir cualquier tipo de información necesaria para el desarrollo de sus tareas y puede manifestar y comunicar las debilidades significativas del control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales. Con estas conclusiones se elabora un plan de acción para superar las debilidades observadas.





DELOITTE

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Urbas) que comprenden el balance consolidado al 31 de diciembre de 2011, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la Nota 3.a de la memoria consolidada adjunta, los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios contables aplicados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

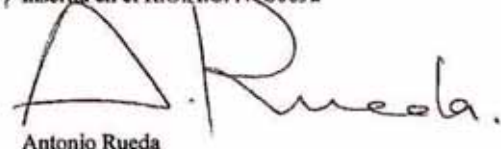
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2011 expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2011 así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.

3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 28 en la que se hace referencia a la situación del mercado inmobiliario, que se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007, y los efectos que esta situación ha ocasionado en la posición financiera del Grupo. En este contexto, el Grupo se encuentra en proceso de negociación para la obtención de nuevas vías de financiación que permitan financiar adecuadamente sus operaciones durante el próximo ejercicio. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones.

Considerando lo anterior, la capacidad del Grupo para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras del Grupo, la formalización definitiva de las nuevas vías de financiación anteriormente mencionadas y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera del Grupo.

4. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2011 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692



Antonio Rueda

7 de mayo de 2012



## BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 (Euros)

| ACTIVO  | 31/12/2011         | 31/12/2010         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                |                    |                    |
| Activos intangibles (Nota 8)                              | 45.655             | 22.448             |
| Inmovilizaciones materiales (Nota 9)                      | 850.289            | 1.226.383          |
| Inversiones inmobiliarias (Nota 10)                       | 8.526.122          | 8.547.233          |
| Activos financieros no corrientes (Nota 14)               | 10.745             | 39.939             |
| Inversión en empresas asociadas (Nota 11)                 | 3.564.211          | 4.288.235          |
| Activos por impuestos diferidos (Nota 21)                 | 5.668.504          | 7.453.260          |
| <b>Total activo no corriente</b>                          | <b>18.665.526</b>  | <b>21.577.498</b>  |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                   |                    |                    |
| Existencias (Nota 12)                                     | 123.275.849        | 182.994.283        |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 13) | 7.047.906          | 8.323.678          |
| Otros activos financieros corrientes (Nota 14)            | 1.919.970          | 2.247.889          |
| Administraciones Públicas deudoras (Nota 21)              | 2.024.942          | 7.121.102          |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)  | 843.476            | 655.432            |
| <b>Total activo corriente</b>                             | <b>135.112.143</b> | <b>201.342.384</b> |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                       | <b>153.777.669</b> | <b>222.919.882</b> |

Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2011

| PASIVO Y PATRIMONIO NETO   | 31/12/2011         | 31/12/2010         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>PATRIMONIO NETO : (Nota 15)</b>   |                    |                    |
| Capital social   | 85.876.826         | 36.485.103         |
| Prima de emisión   | 2.354.655          | 2.354.655          |
| Reservas de la Sociedad Dominante  | (2.176.375)        | 36.105.827         |
| Reserva de fusión  | (47.190.439)       | (47.072.219)       |
| Reservas en sociedades consolidadas  | 14.062.462         | 23.101.718         |
| Beneficios/ (Pérdidas) consolidados del ejercicio                              | (29.915.694)       | (47.352.479)       |
| <b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b> | <b>23.011.435</b>  | <b>3.622.605</b>   |
| <b>Intereses minoritarios (Nota 16)</b>  | <b>5.260</b>       | <b>5.000</b>       |
| <b>Total patrimonio neto</b>   | <b>23.016.695</b>  | <b>3.627.605</b>   |
| <b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 18)</b>                    | <b>-</b>           | <b>884.607</b>     |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>   |                    |                    |
| Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 19)                        | 1.732.949          | 3.042.596          |
| Otros pasivos no corrientes (Nota 20)  | 54.971             | 145.323            |
| Provisiones a largo plazo (Nota 17)  | 3.528.782          | 3.395.429          |
| Pasivos por impuesto diferidos (Nota 21)                                       | 2.235.996          | 4.020.751          |
| <b>Total pasivo no corriente</b>   | <b>7.552.698</b>   | <b>10.604.099</b>  |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>  |                    |                    |
| Provisiones a corto plazo  | 20.502             | 20.502             |
| Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 19)                        | 102.166.393        | 135.344.186        |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 20)                     | 12.390.984         | 26.232.870         |
| Administraciones Públicas acreedoras (Nota 21)                                 | 3.153.841          | 7.247.841          |
| Otros pasivos corrientes (Nota 20)   | 5.476.556          | 38.958.172         |
| <b>Total pasivo corriente</b>  | <b>123.208.276</b> | <b>207.803.571</b> |
| <b>TOTAL PASIVO</b>  | <b>153.777.669</b> | <b>222.919.882</b> |

Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2011

**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 (Euros)**

|   | 2011                | 2010                |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Operaciones continuadas</b>  |                     |                     |
| Importe neto de la cifra de negocios (Nota 23.a)  | 5.514.241           | 19.725.922          |
| Variación de promociones terminadas y en curso Incremento / (Disminución)                     | (1.699.554)         | (17.615.668)        |
| Aprovisionamientos (Nota 23.b)  | (967.287)           | (12.248.326)        |
| Gastos de personal (Nota 23.d)  | (1.156.339)         | (1.647.734)         |
| Dotación a la amortización (Notas 8,9 y 10)   | (141.812)           | (143.111)           |
| Servicios exteriores  | (2.449.686)         | (7.639.425)         |
| Tributos  | (478.817)           | (601.733)           |
| Variación de las provisiones de tráfico Ingreso / (Gasto) (Notas 12 y 13)                     | (16.084.653)        | (8.798.390)         |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado (Nota 23.c)                          | (178.886)           | (15.866.789)        |
| Otros ingresos de explotación   | 33.795              | 236.989             |
| Otros gastos de explotación   | (458.130)           | (60.489)            |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO / (PÉRDIDA)</b>   | <b>(18.067.128)</b> | <b>(44.658.754)</b> |
| Ingresos financieros (Nota 23.e)  | 5.667               | 104.821             |
| Gastos financieros (Nota 23.e)  | (5.152.036)         | (7.203.054)         |
| Gastos financieros capitalizados (Notas 5.n, 12 y 23.e)                                       | 32.440              | 104.526             |
| Deterioro y resultado de instrumentos financieros (Notas 14 y 23.e)                           | (6.010.613)         | 228.655             |
| Resultado de entidades valoradas por método de la participación Bfo / (Pda) (Notas 11 y 23.f) | (724.024)           | (811)               |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>   | <b>(29.915.694)</b> | <b>(51.424.617)</b> |
| Impuesto sobre las ganancias (Nota 21)  | -                   | 4.072.138           |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>  | <b>(29.915.694)</b> | <b>(47.352.479)</b> |
| <b>ATRIBUIBLE A :</b>   |                     |                     |
| <b>ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>   | <b>(29.915.694)</b> | <b>(47.352.479)</b> |
| Beneficio por acción (en euros por acción) (Nota 6):  |                     |                     |
| De operaciones continuadas-   |                     |                     |
| Básico  | (0,053)             | (0,121)             |
| Diluido   | (0,053)             | (0,119)             |

Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2011

**ESTADO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011 (Euros)**

|   | 2011                | 2010                |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>                                     | <b>(29.915.694)</b> | <b>(47.352.479)</b> |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto                       | -                   | -                   |
| <b>B) TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias                                | -                   | -                   |
| <b>C) TOTAL TRANSFERENCIA A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>                 | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| <b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>                                | <b>(29.915.694)</b> | <b>(47.352.479)</b> |
| <b>a) Atribuido a la Sociedad Dominante</b>                                       | <b>(29.915.694)</b> | <b>(47.352.479)</b> |

Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2011

**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 (Euros)**

|   | Capital Social    | Prima Emisión    | Reserva de Fusión   | Otras Reservas    | Reservas en Sociedades Consolidadas | Intereses Minoritarios | Resultado           | Total Patrimonio    |
|---|-------------------|------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------------|------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>                 | <b>90.846.394</b> | <b>2.354.655</b> | <b>(47.190.439)</b> | <b>12.917.255</b> | <b>25.499.768</b>                   | <b>5.000</b>           | <b>(33.878.471)</b> | <b>50.554.162</b>   |
| <b>Total de ingresos y gastos reconocidos</b>           | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>-</b>            | <b>-</b>          | <b>-</b>                            | <b>-</b>               | <b>(47.352.479)</b> | <b>(47.352.479)</b> |
| <b>Operaciones con socios y propietarios :</b>          |                   |                  |                     |                   |                                     |                        |                     |                     |
| Reducción de capital 2010                               | (54.727.655)      | -                | -                   | 54.727.655        | -                                   | -                      | -                   | -                   |
| Ampliación de capital 2010                              | 366.364           | -                | -                   | -                 | -                                   | -                      | -                   | 366.364             |
| Operaciones con valores propios                         | -                 | -                | -                   | 862               | -                                   | -                      | -                   | 862                 |
| <b>Otras variaciones de patrimonio neto:</b>            |                   |                  |                     |                   |                                     |                        |                     |                     |
| Distribución del resultado 2009                         | -                 | -                | -                   | (31.421.533)      | (2.456.938)                         | -                      | 33.878.471          | -                   |
| Diferencias de conversión                               | -                 | -                | -                   | -                 | (13.648)                            | -                      | -                   | (13.648)            |
| Otros movimientos                                       | -                 | -                | 118.220             | (118.412)         | 72.536                              | -                      | -                   | 72.344              |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>                | <b>36.485.103</b> | <b>2.354.655</b> | <b>(47.072.219)</b> | <b>36.105.827</b> | <b>23.101.718</b>                   | <b>5.000</b>           | <b>(47.352.479)</b> | <b>3.627.605</b>    |
| <b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>              | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>-</b>            | <b>-</b>          | <b>-</b>                            | <b>-</b>               | <b>(29.915.694)</b> | <b>(29.915.694)</b> |
| <b>Operaciones con socios y propietarios (Nota 15):</b> |                   |                  |                     |                   |                                     |                        |                     |                     |
| Ampliación de capital 2011                              | 49.391.723        | -                | -                   | -                 | -                                   | -                      | -                   | 49.391.723          |
| <b>Otras variaciones del patrimonio neto :</b>          |                   |                  |                     |                   |                                     |                        |                     |                     |
| Distribución del resultado 2010                         | -                 | -                | -                   | (38.400.614)      | (8.951.865)                         | -                      | 47.352.479          | -                   |
| Otros movimientos                                       | -                 | -                | (118.200)           | 118.412           | (87.391)                            | 260                    | -                   | (86.939)            |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>                | <b>85.876.826</b> | <b>2.354.655</b> | <b>(47.190.439)</b> | <b>2.176.375</b>  | <b>14.062.462</b>                   | <b>5.260</b>           | <b>(29.915.694)</b> | <b>23.016.695</b>   |

Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2011

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 (Euros)**

|  | EJERCICIO 2011      | EJERCICIO 2010      |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>1.FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>                |                     |                     |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>  | <b>(29.915.694)</b> | <b>(51.424.617)</b> |
| <b>Ajustes al resultado-</b>   |                     |                     |
| Amortización (+)   | 141.812             | 143.111             |
| Deterioro y resultado por enajenaciones                                      | 178.886             | -                   |
| Deterioro de instrumentos financieros  | 8.223.793           | -                   |
| Variación de provisiones (neto) (+/-)  | 16.084.653          | 29.867.666          |
| Resultado de entidades valoradas por el método de participación              | 724.024             | (811)               |
| Resultado financiero   | 5.113.929           | 6.765.863           |
| <b>Resultado ajustado</b>  | <b>551.403</b>      | <b>(14.648.788)</b> |
| Cobros / (Pagos) por impuestos (-)   |                     | -                   |
| Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente                      |                     | -                   |
| Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)                                 | 7.834.772           | 24.017.245          |
| Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)                          | 4.764.624           | (12.253.407)        |
| Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)                    | (7.895.874)         | 1.148.339           |
| Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)                           | (2.368.272)         | 8.489.457           |
| Aumento / (Disminución) de otros pasivos financieros (+/-)                   | 165.202             | -                   |
| Aumento / (Disminución) de otros activos y pasivos no corrientes (+/-)       | (751.254)           | -                   |
| <b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)</b>  | <b>2.300.601</b>    | <b>6.752.846</b>    |
| <b>2.FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                  |                     |                     |
| <b>Inversiones en (-) :</b>  |                     |                     |
| Activos intangibles  | (150)               | (385.444)           |
| Activos materiales   | (14.405)            | (12.798)            |
| Otros activos financieros  | -                   | (37.155)            |
|  | <b>(14.555)</b>     | <b>(435.397)</b>    |
| <b>Desinversiones en (+) :</b>   |                     |                     |
| Activos intangibles  | -                   | 8.856               |
| Activos materiales   | 8.716               | 541.360             |
| Inversiones inmobiliarias  | 59.137              | 232.444             |
| Otros activos  | 29.194              | 709.953             |
|  | <b>97.047</b>       | <b>1.492.613</b>    |
| <b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)</b>    | <b>82.492</b>       | <b>1.057.216</b>    |
| <b>3.FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>               |                     |                     |
| Emisión instrumentos de patrimonio   | -                   | 367.226             |
| Intereses cobrados y pagados netos   | (1.949.359)         | (6.577.014)         |
| Emisión / (Cancelación) de financiación bancaria                             | (245.690)           | (3.265.998)         |
| Variación de otras deudas no corrientes                                      | -                   | 953.345             |
| Variación de reservas  | -                   | 57.980              |
|  | <b>(2.195.049)</b>  | <b>(8.464.461)</b>  |
| <b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)</b> | <b>(2.195.049)</b>  | <b>(8.464.461)</b>  |
| <b>4.AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1+2+3)</b>      | <b>188.044</b>      | <b>(654.399)</b>    |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio                            | 655.432             | 1.309.831           |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio                               | 843.476             | 655.432             |

Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujo de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2011





## Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2011

### 1. Actividad del Grupo

Urbanizaciones y Transportes, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido el 20 de octubre de 1944. 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, ha cambiado su denominación social por la actual mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Ignacio Sáenz de Santamaría Viena con el número 2.934 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 27.246, folio 38, sección 8, hoja número M-138308, inscripción 102<sup>a</sup>. Su domicilio social se encuentra en la calle Velázquez, número 94, de Madrid.

El objeto de la Sociedad Dominante consiste en:

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

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

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

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

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

### 2. Fusiones de ejercicios anteriores

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

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

### 3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

#### a) Bases de presentación

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

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2011, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 28 de marzo de 2012.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes, al 31 de diciembre de 2011, y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2011 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE.

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

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2010 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 6 de septiembre de 2011. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2011, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

#### b) Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera en 2011

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

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

Durante el ejercicio 2011, han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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

| Normas, modificaciones e interpretaciones de normas |  | Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de :          |
|---|--|--|
| <b>Aprobadas para el uso en la UE</b>               |  |  |
| Modificación de NIC 32                              | Instrumentos financieros: Presentación. Clasificación de derechos sobre acciones | 1 de febrero de 2010   |
| Revisión NIC 24                                     | Información a revelar sobre partes vinculadas                                    | 1 de enero de 2011   |
| Mejoras a las NIIF (publicadas en mayo de 2010)     | Modificación de una serie de normas  | Mayoritariamente 1 de enero de 2011, algunas el 1 de julio de 2010 |
| <b>Nuevas Interpretaciones</b>                      |  |  |
| Modificación de la CINIIF 14                        | Anticipos de pagos mínimos obligatorios  | 1 de enero de 2011   |
| CINIIF 19   | Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio                | 1 de julio de 2010   |

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

| Normas, modificaciones e interpretaciones  |  | Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de |
|--|--|---|
| <b>Aprobadas para el uso en la UE</b>  |  |   |
| Modificación de NIIF 7-Instrumentos financieros: Desgloses-Transferencias de activos financieros (publicada en octubre de 2010)                        | Amplía y refuerza los desgloses sobre transferencias de activos financieros  | 1 de julio de 2011                                      |
| <b>No aprobadas para su uso en UE</b>  |  |   |
| NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010)                                      | Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros y baja en cuentas de NIC 39                                 | 1 de enero de 2015                                      |
| Modificación de NIC 12 – Impuesto sobre las ganancias- impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias (publicada en diciembre de 2010) | Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable de NIC 40.                     | 1 de enero de 2012                                      |
| NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)   | Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27   | 1 de enero de 2013                                      |
| NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011).  | Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.   | 1 de enero de 2013                                      |
| NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011).  | Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas. | 1 de enero de 2013                                      |
| NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011).  | Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.             | 1 de enero de 2013                                      |
| NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011).   | Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11- Acuerdos conjuntos.   | 1 de enero de 2013                                      |
| NIIF 13 Medición del Valor Razonable (publicada en mayo de 2011).  | Establece el marco para la valoración a valor razonable.   | 1 de enero de 2013                                      |
| Modificación de NIC 1–Presentación del Otro Resultado Integral (publicada en junio de 2011).   | Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral.  | 1 de julio de 2012                                      |

| Normas, modificaciones e interpretaciones  |  | Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de: |
|--|--|--|
| Modificación de NIC 19 Retribuciones a los empleados (publicada en junio de 2011)                                    | Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos puesto que uno de los cambios fundamentales es la eliminación de la "banda de fluctuación". | 1 de enero de 2013                                       |
| Modificación de NIIF 9 y NIIF 7 Fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011).           | Diferimiento en la fecha efectiva de NIIF 9 y modificaciones en requisitos y desgloses de transición   | 1 de enero de 2015                                       |
| Modificación de NIC 32 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011).             | Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.  | 1 de enero de 2014                                       |
| Modificación de NIIF 7 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011).             | Introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7   | 1 de enero de 2013                                       |
| CINIIF 20: Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto (publicada en octubre de 2011). | Se aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a cielo abierto   | 1 de enero de 2013                                       |

En la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, la Dirección del Grupo está evaluando el posible impacto que la aplicación de estas normas tendrá sobre los estados financieros del Grupo.

c) Moneda funcional

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

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2011 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la alta dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

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

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible, al 31 de diciembre de 2011, sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

## e) Principios de consolidación

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

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

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

Las sociedades multigrupo son aquellas que constituyen un negocio conjunto y se consolidan por el método de integración proporcional, que supone la inclusión en los estados financieros consolidados de la parte proporcional de los activos, pasivos, gastos e ingresos de estas sociedades, en función de la participación del Grupo en las mismas. Se entiende por negocios conjuntos aquéllos en los que existe control conjunto con otros partícipes, que se produce cuando existe un acuerdo estatutario o contractual en virtud del cual las decisiones estratégicas de las actividades, tanto financieras como operativas, requieren el consentimiento unánime de las partes que están compartiendo el control. En este sentido, la sociedad Jacare Inversiones, S.L. se integra mediante el método proporcional como consecuencia de los acuerdos de gestión conjunta formalizados con el resto de socios de esta sociedad.

Los activos, pasivos, ingresos y gastos correspondientes a los negocios conjuntos se presentan en el balance de situación consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de acuerdo con su naturaleza específica.

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

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

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

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

## f) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo, durante los ejercicios 2011 y 2010, han sido las siguientes:

### Ejercicio 2011

#### Entradas al perímetro de consolidación

Con fecha 23 de junio de 2011, la Sociedad Dominante ha adquirido, mediante aportaciones dinerarias, el 100% de las participaciones de la sociedad Jacare Inversiones S.L., por 3.100 euros, cantidad equivalente a su valor teórico contable. En esa misma fecha, la citada sociedad filial realizó una ampliación de capital que fue suscrita parcialmente por la Sociedad Dominante mediante aportaciones no dinerarias. Los bienes aportados han consistido en una finca sita en Vera (Almería) cuyo valor razonable ascendía, en el momento de la aportación, a 7.805.311 euros (valor coincidente con el valor neto contable al que se encontraba registrada la mencionada finca en los estados financieros de la Sociedad) así como la deuda hipotecaria asociada a dicha finca y ascendente, en el momento de la aportación a 4.465.502 euros. Tras la mencionada operación, la Sociedad Dominante ostenta el 51,07% del capital de Jacare Inversiones S.L. (véase Nota 12). El efecto de la consolidación de esta sociedad no ha sido significativo.

### Salidas del perímetro de consolidación

Con fecha 27 de diciembre de 2011, la Sociedad Dominante ha procedido a la venta por 1.505 euros del 100% de las participaciones de su filial Explotaciones Turísticas de Vera, S.L a las sociedades Cabo de las Goletas, S.L.U. y Atril Hosteleros, S.L.

Con fecha 27 de diciembre de 2011, la Sociedad Dominante ha procedido a la venta por un euro del 100% de las participaciones de su filial Urbas Maroc, S.A.R.L. a la sociedad Associated Worldwide Services Group, S.L.

El efecto de no consolidar estas dos sociedades, según su aportación al consolidado, al 31 de diciembre de 2011, es (en miles de euros):

|                                      | Miles de Euros       |  |
|--------------------------------------|----------------------|--|
|                                      | Urbas Maroc, S.A.R.L | Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. |
| Activos                              | 25.630               | 19.834                                 |
| Patrimonio                           | 1.194                | 2.136                                  |
| Resultados                           | (955)                | (857)                                  |
| Importe neto de la cifra de negocios | -                    | 248                                    |

### Ejercicio 2010

#### Entradas al perímetro de consolidación

Con fecha 27 de diciembre de 2010, la Sociedad Dominante adquirió el 35% de las participaciones de la sociedad Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. mediante la adquisición de los derechos de cobro de varios proveedores de dicha sociedad.

#### Salidas del perímetro de consolidación

La Sociedad ha procedido, con fecha 29 de julio de 2010, a la venta de la totalidad de sus participaciones en la sociedad Larisa Capital, S.L. (50% del capital social), a favor de Corporaciones Global Midway, S.L.

Con fecha 29 de diciembre de 2010 la Sociedad Dominante vendió la totalidad de su participación en la sociedad Geoatlant, S.L. (10% del capital social) a diversas sociedades.

### 4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante propondrá a la Junta General de Accionistas destinar la totalidad de las pérdidas del ejercicio de la Sociedad Dominante (30.683.158 euros) a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

### 5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2011 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

#### a) Activos intangibles

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

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

## Derechos de explotación

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

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

|                              | Años de Vida Útil |
|------------------------------|-------------------|
| Derechos de explotación      | Indefinida        |
| Otro inmovilizado inmaterial | 5                 |
| Aplicaciones informáticas    | 3                 |

### b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

### c) Fondo de comercio

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



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

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

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

#### d) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

#### f) Arrendamientos

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

##### Arrendamiento operativo

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

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



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

#### g) Existencias

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

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

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

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

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

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

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

#### h) Deudores y acreedores comerciales

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

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

#### i) Anticipos de clientes

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

#### j) Activos y pasivos financieros

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

##### Activos financieros

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

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

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

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

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

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

#### Pasivo financiero y patrimonio neto

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

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

#### Instrumentos de capital

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

#### Préstamos bancarios

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

#### k) Provisiones

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

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

#### Procedimientos judiciales y/ o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2011, 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).

#### l) Impuesto sobre las ganancias

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior:

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

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

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

#### m) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

#### n) Costes por intereses

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

En el ejercicio 2011, el importe de intereses capitalizados en estos activos han sido de 32.440 euros (104.526 euros en 2010) (véase Nota 12).

#### o) Resultado de explotación

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

#### p) Estados de flujos de efectivo consolidados

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

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

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

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

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

5. Las daciones en pago han sido tratadas como entradas y salidas de caja en los correspondientes flujos de actividades de explotación y financiación debido a que las mismas han sido instrumentalizadas como venta de activos y pago de deudas, respectivamente.

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

#### q) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

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

En la consolidación, los saldos de las cuentas anuales de las entidades consolidadas cuya moneda funcional es distinta del euro se convierten a euros de la siguiente forma:

1. Los activos y pasivos se convierten por aplicación del tipo de cambio de cierre del ejercicio.

2. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambios medios del ejercicio, a menos que éstos fluctúen de forma significativa.

3. El capital y las reservas, a los tipos de cambio históricos.

Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican dentro del epígrafe "Diferencias de conversión" en el patrimonio neto.

Los saldos deudores y acreedores en moneda distinta del euro, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, por tipo de moneda y para los principales epígrafes de los balances de situación consolidados, han sido los siguientes:

| Moneda Extranjera | Contravalor en Euros |                                 |                   |                                 |
|-------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------|
|                   | 2011                 |                                 | 2010              |                                 |
|                   | Existencias          | Deudas con Entidades de Crédito | Existencias       | Deudas con Entidades de Crédito |
| Dirham            | -                    | -                               | 24.667.598        | 23.120.368                      |
| <b>Total</b>      | <b>-</b>             | <b>-</b>                        | <b>24.667.598</b> | <b>23.120.368</b>               |

En el ejercicio 2011 se ha vendido la sociedad filial Urbanizaciones y Transportes Maroc, S.A.R.L., por lo que, al 31 de diciembre de 2011, no hay saldos registrados en moneda distinta al euro.

No se han producido transacciones significativas en el 2011 en moneda distinta del euro.

#### r) Activos y pasivos corrientes

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

|  | Euros             |                    |
|--|-------------------|--------------------|
|  | 2011              | 2010               |
| Existencias (Nota 12)                  | 84.714.988        | 119.716.464        |
| <b>Total activos corrientes</b>        | <b>84.714.988</b> | <b>119.716.464</b> |
| Deudas con entidades crédito (Nota 19) | 64.546.188        | 76.269.844         |
| <b>Total pasivos corrientes</b>        | <b>64.546.188</b> | <b>76.269.844</b>  |

#### s) Indemnizaciones por despido

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

## 6. Beneficio por acción

#### a) Beneficio 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.

De acuerdo con ello:

|   | Euros          |                |
|---|----------------|----------------|
|   | 2011           | 2010           |
| Resultado neto del ejercicio                      | (29.915.694)   | (47.352.479)   |
| Número medio ponderado de acciones en circulación | 562.472.448    | 391.028.827    |
| <b>Beneficio básico por acción (euros)</b>        | <b>(0,053)</b> | <b>(0,121)</b> |

#### b) Beneficio 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 dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

De acuerdo con ello:

|   | Euros          |                |
|---|----------------|----------------|
|   | 2011           | 2010           |
| Resultado neto del ejercicio                      | (29.915.694)   | (47.352.479)   |
| Número medio ponderado de acciones en circulación | 562.472.448    | 397.887.060    |
| <b>Beneficio básico por acción (euros)</b>        | <b>(0,053)</b> | <b>(0,119)</b> |

## 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 de los ejercicios 2011 y 2010, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En los ejercicios 2011 y 2010 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. Determinadas sociedades participadas por la Sociedad Dominante operan en otros mercados (Portugal, Bulgaria y Marruecos, principalmente).

### 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      |                 | Patrimonio en Renta |              | Suelo           |                 | Otros          |                 | Total Grupo     |                 |
|  | 2011           | 2010            | 2011                | 2010         | 2011            | 2010            | 2011           | 2010            | 2011            | 2010            |
| <b>Ingresos :</b>                            |                |                 |                     |              |                 |                 |                |                 |                 |                 |
| Ventas                                       | 3.116          | 16.832          | 124                 | 257          | 2.092           | 2.322           | 181            | 315             | 5.514           | 19.726          |
| <b>Total ingresos</b>                        | <b>3.116</b>   | <b>16.832</b>   | <b>124</b>          | <b>257</b>   | <b>2.092</b>    | <b>2.322</b>    | <b>181</b>     | <b>315</b>      | <b>5.514</b>    | <b>19.726</b>   |
| <b>Resultados</b>                            |                |                 |                     |              |                 |                 |                |                 |                 |                 |
| Rdo.de segmento                              | (6.298)        | (16.621)        | (21)                | (191)        | (10.358)        | (14.449)        | (1.391)        | (13.398)        | (18.067)        | (44.659)        |
| <b>Rdo. de explotación</b>                   | <b>(6.298)</b> | <b>(16.621)</b> | <b>(21)</b>         | <b>(191)</b> | <b>(10.358)</b> | <b>(14.449)</b> | <b>(1.391)</b> | <b>(13.398)</b> | <b>(18.067)</b> | <b>(44.659)</b> |
| Ingresos financieros                         | 5              | 103             | -                   | 2            | -               | -               | -              | -               | 6               | 105             |
| Gastos financieros netos                     | (2.144)        | (1.984)         | -                   | -            | (2.223)         | (3.465)         | (753)          | (1.650)         | (5.120)         | (7.099)         |
| Rdo.Entidades valoradas método participación | -              | -               | -                   | -            | -               | -               | (724)          | (1)             | (724)           | (1)             |
| Variación intrumentos financieros            | -              | -               | -                   | -            | -               | -               | (6.011)        | 229             | (6.011)         | 229             |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>          | <b>(8.437)</b> | <b>(18.501)</b> | <b>(21)</b>         | <b>(189)</b> | <b>(12.581)</b> | <b>(17.914)</b> | <b>(8.879)</b> | <b>(14.820)</b> | <b>(29.916)</b> | <b>(51.424)</b> |

|   | Miles de euros |                |                     |              |              |              |               |              |                |                |
|---|----------------|----------------|---------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|----------------|----------------|
|   | Promoción      |                | Patrimonio en Renta |              | Suelo        |              | Otros         |              | Total Grupo    |                |
|   | 2011           | 2010           | 2011                | 2010         | 2011         | 2010         | 2011          | 2010         | 2011           | 2010           |
| <b>Otra información</b>   |                |                |                     |              |              |              |               |              |                |                |
| Adiciones de activos fijos (material, intangibles, inversiones inmobiliarias) | -              | -              | -                   | 4.637        | -            | -            | 15            | 398          | 15             | 5.035          |
| Amortización acumulada (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)     | -              | -              | (207)               | (281)        | -            | -            | (46)          | (79)         | (254)          | (360)          |
| <b>Balance de situación</b>   |                |                |                     |              |              |              |               |              |                |                |
| <b>ACTIVO</b>   |                |                |                     |              |              |              |               |              |                |                |
| Activos no corrientes   | 7.179          | 8.500          | 11                  | 8.563        | 100          | 144          | 11.376        | 4.371        | 18.666         | 21.578         |
| Activos corrientes  | 131.738        | 196.733        | 129                 | 210          | 1.167        | 1.895        | 2.078         | 2.505        | 135.112        | 201.342        |
| <b>Activo total consolidado</b>   | <b>138.916</b> | <b>205.233</b> | <b>140</b>          | <b>8.773</b> | <b>1.267</b> | <b>2.039</b> | <b>14.842</b> | <b>6.875</b> | <b>153.778</b> | <b>222.920</b> |
| <b>PASIVO</b>   |                |                |                     |              |              |              |               |              |                |                |
| Pasivos no corrientes   | 5.294          | 7.042          | 1.757               | 1.757        | 421          | 1.301        | 80            | 1.388        | 7.552          | 10.604         |
| Pasivos corrientes  | 120.125        | 197.175        | 2.291               | 2.344        | (420)        | 1.691        | 1.213         | 6.251        | 123.209        | 207.804        |
| <b>Pasivo total consolidado</b>   | <b>125.419</b> | <b>204.217</b> | <b>4.048</b>        | <b>4.101</b> | <b>1</b>     | <b>2.992</b> | <b>1.292</b>  | <b>7.640</b> | <b>130.761</b> | <b>218.408</b> |

## 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 las notas de memoria se desglosan, en lo que a segmentación geográfica se refiere, los saldos y transacciones en moneda distinta del euro (Nota 5.q) que equivalen sustancialmente a la información por segmentos secundarios.

**8. Activos intangibles**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado, en los ejercicios 2011 y 2010, ha sido el siguiente:

|   | Euros  |                           |                     |
|---|--|---------------------------|---------------------|
|   | Derechos de Explotación y otro inmovilizado inmaterial | Aplicaciones Informáticas | Total               |
| <b>Coste</b>                                  |  |                           |                     |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>      | <b>15.700.301</b>                                      | <b>58.189</b>             | <b>15.758.490</b>   |
| Adiciones                                     | 383.684  | 1.760                     | 385.444             |
| Retiros                                       | (1.058.856)  | -                         | (1.058.856)         |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>      | <b>15.025.129</b>                                      | <b>59.949</b>             | <b>15.085.078</b>   |
| Incorporaciones al perímetro de consolidación | 30   | 120                       | 150                 |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>      | <b>15.025.159</b>                                      | <b>60.069</b>             | <b>15.085.228</b>   |
| <b>Amortización acumulada</b>                 |  |                           |                     |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>      | <b>(19.572)</b>  | <b>(25.504)</b>           | <b>(45.076)</b>     |
| Dotaciones                                    | (5.511)  | (11.997)                  | (17.508)            |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>      | <b>(25.083)</b>  | <b>(37.501)</b>           | <b>(62.584)</b>     |
| Dotaciones                                    | (5.000)  | (10.944)                  | (15.944)            |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>      | <b>(30.083)</b>  | <b>(48.445)</b>           | <b>(78.528)</b>     |
| <b>Deterioro</b>                              |  |                           |                     |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>      | <b>-</b>   | <b>-</b>                  | <b>-</b>            |
| Dotaciones                                    | (15.000.046)   | -                         | (15.000.046)        |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>      | <b>(15.000.046)</b>                                    | <b>-</b>                  | <b>(15.000.046)</b> |
| Reversión                                     | 39.001   | -                         | 39.001              |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>      | <b>(14.961.045)</b>                                    | <b>-</b>                  | <b>(14.961.045)</b> |
| <b>Activo material neto</b>                   |  |                           |                     |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>      | <b>-</b>   | <b>22.448</b>             | <b>22.448</b>       |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>      | <b>34.031</b>  | <b>11.624</b>             | <b>45.655</b>       |

Al cierre del ejercicio 2011, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible.

Al cierre del ejercicio 2011, no hay activos intangibles en uso que se encuentren totalmente amortizados por importes significativos.



## 9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado, en los ejercicios 2011 y 2010, ha sido el siguiente:

|   | Euros                     |                                  |                      |                   |                  |
|---|---------------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------|------------------|
|   | Terrenos y Construcciones | Otras instalaciones y Mobiliario | Equipos Informáticos | Otro Inmovilizado | Total            |
| <b>Coste</b>                            |                           |                                  |                      |                   |                  |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b> | <b>2.081.932</b>          | <b>214.485</b>                   | <b>81.890</b>        | <b>26.049</b>     | <b>2.404.356</b> |
| Adiciones                               | -                         | 1.561                            | 1.612                | 9.625             | 12.798           |
| Retiros                                 | (873.448)                 | (15.320)                         | (2.395)              | -                 | (891.163)        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b> | <b>1.208.484</b>          | <b>200.725</b>                   | <b>81.107</b>        | <b>35.674</b>     | <b>1.525.991</b> |
| Adiciones                               | -                         | 352                              | 153                  | 13.900            | 14.405           |
| Retiros                                 | -                         | -                                | -                    | (8.716)           | (8.716)          |
| Trasposos                               | (366.789)                 | -                                | -                    | -                 | (366.789)        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b> | <b>841.695</b>            | <b>201.077</b>                   | <b>81.261</b>        | <b>40.858</b>     | <b>1.164.891</b> |
| <b>Amortización acumulada</b>           |                           |                                  |                      |                   |                  |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b> | <b>(122.721)</b>          | <b>(127.070)</b>                 | <b>(72.087)</b>      | <b>(9.011)</b>    | <b>(330.889)</b> |
| Dotaciones                              | (22.637)                  | (30.159)                         | (5.946)              | (3.122)           | (61.742)         |
| Retiros                                 | 85.431                    | 5.810                            | 1.781                | -                 | 93.022           |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b> | <b>(59.927)</b>           | <b>(151.297)</b>                 | <b>(76.252)</b>      | <b>(12.133)</b>   | <b>(299.608)</b> |
| Dotaciones                              | (12.167)                  | (13.184)                         | (3.006)              | (2.752)           | (31.109)         |
| Trasposos                               | 16.115                    | -                                | -                    | -                 | 16.115           |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b> | <b>(55.979)</b>           | <b>(164.481)</b>                 | <b>(79.258)</b>      | <b>(14.884)</b>   | <b>(314.601)</b> |
| <b>Activo material neto</b>             |                           |                                  |                      |                   |                  |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b> | <b>1.148.557</b>          | <b>49.429</b>                    | <b>4.855</b>         | <b>23.542</b>     | <b>1.226.383</b> |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b> | <b>785.716</b>            | <b>36.596</b>                    | <b>2.003</b>         | <b>25.974</b>     | <b>850.289</b>   |

Los trasposos del ejercicio 2011 corresponden a un local comercial sito en Guadalajara que ha sido destinado a alquiler (véase Nota 10).

No se han registrado pérdidas por deterioro de ninguna de estas partidas en el ejercicio 2011.

Al 31 de diciembre de 2011 no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2011, existen activos materiales por importe de 32.943 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2010, asciende a 29.813 euros (véase Nota 19).

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 2011, los Administradores consideran que las coberturas contratadas son suficientes.

## 10.- Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2011 y 2010, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2011

|  | Euros            |                  |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|
|  | Terrenos         | Construcciones   | Total            |
| <b>Coste</b>                             |                  |                  |                  |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b> | <b>3.023.195</b> | <b>1.262.684</b> | <b>4.285.879</b> |
| Adiciones                                | -                | 4.637.481        | 4.637.481        |
| Retiros                                  | (501.154)        | -                | (501.154)        |
| Trasposos                                | 507.740          | 63.414           | 571.154          |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b> | <b>3.029.781</b> | <b>5.963.579</b> | <b>8.993.360</b> |
| Retiros                                  | (6.586)          | (63.416)         | (70.002)         |
| Trasposos                                | 222.431          | 144.358          | 366.789          |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b> | <b>3.245.626</b> | <b>6.044.521</b> | <b>9.290.147</b> |
| <b>Amortización acumulada</b>            |                  |                  |                  |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b> | <b>-</b>         | <b>(101.014)</b> | <b>(101.014)</b> |
| Dotaciones                               | -                | (63.861)         | (63.861)         |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b> | <b>-</b>         | <b>(164.875)</b> | <b>(164.875)</b> |
| Dotaciones                               | -                | (94.759)         | (94.759)         |
| Trasposos                                | -                | (16.115)         | (16.115)         |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b> | <b>-</b>         | <b>(275.749)</b> | <b>(275.749)</b> |
| <b>Deterioro</b>                         |                  |                  |                  |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>         |
| Dotaciones                               | -                | (281.252)        | (281.252)        |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b> | <b>-</b>         | <b>(281.252)</b> | <b>(281.252)</b> |
| Dotaciones                               | -                | (207.024)        | (207.024)        |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b> | <b>-</b>         | <b>(488.276)</b> | <b>(488.276)</b> |
| <b>Activo material neto</b>              |                  |                  |                  |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b> | <b>3.029.781</b> | <b>5.517.452</b> | <b>8.547.233</b> |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b> | <b>3.245.626</b> | <b>5.280.496</b> | <b>8.526.122</b> |

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe corresponden a una nave industrial en el municipio de San Martín de la Vega (Madrid), a unas oficinas en la calle Velázquez en Madrid, a un parking en Estepona y a un local comercial de Guadalajara que ha sido traspasado desde el inmovilizado material durante el ejercicio 2011 (véase Nota 9). Los citados activos están destinados a su explotación en régimen de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2011, ninguno de los mismos se encuentra arrendado.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2011, no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al 31 de diciembre de 2011, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 5.022.926 euros que garantizan diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2011, ascienden a 2.111.273 euros (véase Nota 19).

La adquisición del local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid se realizó en el ejercicio 2010 a través de una permuta de activos con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. Al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad no se ha subrogado en la hipoteca que gravaba el citado inmueble por lo que mantiene una cuenta por pagar con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. por importe de 2.550.000 euros (véase Nota 20).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2011, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 10.078.241 euros. Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe derivadas del parking de Estepona ascendentes a 207.024 euros. Dicho deterioro ha sido registrado bajo el epígrafe de “Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 23.c).

## 11. Inversiones en empresas asociadas

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

|  | Euros            |
|--|------------------|
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b> | <b>275.054</b>   |
| Variações perímetro consolidación        | 4.013.992        |
| Resultado del ejercicio                  | (811)            |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b> | <b>4.288.235</b> |
| Resultados del ejercicio (Nota 23.f)     | (724.024)        |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b> | <b>3.564.211</b> |

El saldo registrado, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, corresponde a las participaciones integradas por el método de la participación, cuyo detalle es el siguiente:

|  | Euros            |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | 2011             | 2010             |
| Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. | 3.525.501        | 4.248.158        |
| El Decano Audiovisual, S.L.            | 38.710           | 40.077           |
|  | <b>3.564.211</b> | <b>4.288.235</b> |

Las principales magnitudes, no auditadas, de las sociedades puestas en equivalencia, del ejercicio 2011, son las siguientes:

|  | % Participación | Total Activos | Pasivos exigibles | Resultado   |
|--|-----------------|---------------|-------------------|-------------|
| Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. | 41,58%          | 66.692.007    | 64.201.135        | (1.737.995) |
| El Decano Audiovisual, S.L.            | 40%             | 89.413        | 1.390             | (3.414)     |

## 12. Existencias

La composición de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es la siguiente:

|                                     | Euros               |                     |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                     | 2011                | 2010                |
| Terrenos y solares                  | 124.028.390         | 145.942.664         |
| Promociones en curso de ciclo corto | 1.507.235           | 4.483.512           |
| Promociones en curso de ciclo largo | 4.989.244           | 5.782.555           |
| Inmuebles terminados                | 47.926.367          | 78.894.853          |
| Anticipos a proveedores             | 21.187.911          | 22.164.789          |
| <b>Total Coste</b>                  | <b>199.639.147</b>  | <b>257.268.373</b>  |
| Terrenos y solares                  | (47.713.345)        | (38.050.592)        |
| Promociones en curso de ciclo corto | (63)                | (1.182.144)         |
| Promociones en curso de ciclo largo | (1.838.481)         | (577.825)           |
| Inmuebles terminados                | (10.872.678)        | (18.918.401)        |
| Anticipos a proveedores             | (15.938.731)        | (15.545.128)        |
| <b>Total Deterioros</b>             | <b>(76.363.298)</b> | <b>(74.274.090)</b> |
| <b>Total Neto</b>                   | <b>123.275.849</b>  | <b>182.994.283</b>  |

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales, así como edificios de viviendas destinados a segunda residencia, situados en zonas costeras.

Durante el ejercicio 2011, se han realizado traspasos entre cuentas de existencias correspondientes, principalmente, a determinadas promociones en curso que, dada su prolongada situación de paralización y el bajo grado de avance de las obras realizadas, han sido reclasificadas al epígrafe de "Terrenos y solares".

En el epígrafe de promociones en curso de ciclo corto únicamente se halla una promoción sita en Guadalajara y cuya finalización se ha producido en el mes de febrero del ejercicio 2012.

El principal motivo de las disminuciones de las existencias de inmuebles terminados y de terrenos y solares se debe a las salidas del perímetro de consolidación de Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. y Urbas Maroc S.A.R.L.

El importe activado en existencias por intereses financieros correspondientes al ejercicio 2011 ha sido de 32.440 euros (104.526 euros en 2010) (véase Nota 23.e).

Al 31 de diciembre de 2011, existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 19), cuyos saldos pendientes de pago, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, ascienden a 92.042.808 y 129.521.074 euros, respectivamente.

Dentro de los anticipos a proveedores se incluyen los anticipos entregados por las opciones de compra existentes sobre una serie de fincas, por un importe neto de 5.249.180 euros. Las citadas opciones de compra no tienen un vencimiento datado definido ya que se encuentran supeditadas al cumplimiento de determinados hitos relativos a la modificación de la situación urbanística de los terrenos que no se esperan sean culminados en el corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2011 no existen compromisos de venta de solares.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2011 y 2010, ascienden a 1.974 y 11.382 miles de euros respectivamente, de los cuales 574 y 2.802 miles de euros respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 20).

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. En este sentido, el Grupo mantiene sobre las cantidades entregadas y señaladas anteriormente, 67.784 euros adicionales de provisión para responsabilidades por las reclamaciones interpuestas por clientes en relación a este concepto.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, ubicados en territorio nacional, al 31 de diciembre de 2011, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 125.155.254 euros (185.461.271 euros en 2010). Para el cálculo del valor razonable de las existencias por dichos valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación siguiendo los principios y metodología de la O.M. ECO 805/2003. Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

Al 31 de diciembre de 2011, el Grupo mantiene una provisión por deterioro para existencias por importe de 76.363.298 euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. De dicho importe, 14.477.341 euros se han dotado con cargo al epígrafe “Variación de las provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2011 adjunta, y el resto procede de ejercicios anteriores.

### 13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

|  | Euros            |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | 2011             | 2010             |
| Clientes   | 7.936.080        | 6.180.235        |
| Deterioros   | (1.691.939)      | (84.081)         |
| <b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b> | <b>6.244.141</b> | <b>6.096.154</b> |
| Deudores diversos  | 803.765          | 2.227.524        |
| Total otros activos corrientes                               | 803.765          | 2.227.524        |
| <b>Total</b>   | <b>7.047.906</b> | <b>8.323.678</b> |

El importe de “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” del balance de situación adjunto recoge principalmente una cuenta por cobrar a la sociedad Tajo West, S.L. derivada de la permuta de activos realizada en el ejercicio 2010 (véase Nota 10) por el que dicha Sociedad retiene la cantidad de 4.815.661 euros en garantía del pago de las hipotecas asociadas a las viviendas transmitidas.

En el ejercicio se ha registrado un deterioro por importe de 1.607.312 euros para cubrir el riesgo de impagos de determinados clientes. Este importe se ha registrado en el epígrafe “Variación de las provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2011 adjunta.

Del análisis de la antigüedad de los activos financieros en mora, cabe destacar que, al cierre del ejercicio 2011, la práctica totalidad del saldo se encuentra vinculado a subrogación de hipotecas pendientes.

### 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 importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable. El saldo registrado en este epígrafe, al 31 de diciembre de 2011, recoge un importe que asciende a 843.476 euros 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:

| Euros                     |               |                   |               |                  |
|---------------------------|---------------|-------------------|---------------|------------------|
|                           | 2011          |                   | 2010          |                  |
|                           | No Corriente  | Corriente         | No Corriente  | Corriente        |
| Otros activos financieros | 10.745        | 16.084.761        | 39.939        | 8.188.887        |
| <b>Total bruto</b>        | <b>10.745</b> | <b>16.084.761</b> | <b>39.939</b> | <b>8.188.887</b> |
| Pérdidas por deterioro    | -             | (14.164.791)      | -             | (5.940.998)      |
| <b>Total neto</b>         | <b>10.745</b> | <b>1.919.970</b>  | <b>39.939</b> | <b>2.247.889</b> |

Otros activos financieros

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

| Euros  |                     |               |                   |                  |
|--|---------------------|---------------|-------------------|------------------|
|  | No Corriente        |               | Corriente         |                  |
|  | 2011                | 2010          | 2011              | 2010             |
|  | Depósitos y fianzas | -             | -                 | 246.688          |
| Otras participaciones                            | 9.380               | 11.787        | -                 | -                |
| Otros valores                                    | -                   | 19.228        | 2.340             | 2.307            |
| Deudores a largo plazo                           | -                   | -             | -                 | -                |
| Valores representativos de deuda                 | -                   | -             | -                 | 155.442          |
| Otros créditos con empresas vinculadas (Nota 24) | -                   | -             | 450.988           | 120.100          |
| Otros créditos                                   | 1.365               | 8.924         | 15.384.745        | 7.435.262        |
| <b>Total</b>                                     | <b>10.745</b>       | <b>39.939</b> | <b>16.084.761</b> | <b>8.188.887</b> |

Dentro del epígrafe “Otros créditos” se incluyen créditos vencidos deteriorados por 14.155.931 euros, de los cuales, 13.735.477 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. Dado que estas sociedades han dejado de formar parte del Grupo, al 31 de diciembre de 2011, el Grupo ha clasificado como créditos con terceros el importe pendiente de cobro. Estos créditos se encuentran totalmente deteriorados siendo el importe dotado en el ejercicio 2011 de 4.653.828 euros (véase Nota 23.e).

Adicionalmente, el Grupo ha deteriorado, en el ejercicio 2011, otros dos créditos por un importe total de 107.453 euros. Estas dotaciones se han llevado al resultado del ejercicio en el epígrafe de “Deterioro y resultado de instrumentos financieros” (véase Nota 23.e).

El saldo no deteriorado recoge, principalmente, un crédito concedido en ejercicios anteriores a la empresa Larisa, S.L. que, al 31 de diciembre de 2011, ascendía a 893 miles de euros. Este crédito está siendo liquidado de acuerdo a un calendario de pago.

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

## 15. Capital y reservas

### Capital social

Al cierre del ejercicio 2011 el capital social de la Sociedad asciende a 85.876.826 euros, representados por 858.768.262 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas (al cierre del ejercicio 2010 el capital social estaba representado por 364.851.035 acciones y ascendía a 36.485.103 euros).

Durante este ejercicio se han realizado cuatro operaciones de ampliación de capital con las siguientes características:

-Con fecha 18 de febrero de 2011 ha quedado ejecutada una ampliación de capital por compensación de créditos, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 14 de febrero de 2011 y autorizada previamente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 10 de diciembre de 2010, por un importe de 11.920.270 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 119.202.699 acciones ordinarias de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación corresponde a la decisión de 74 acreedores de acudir a la ampliación de capital cuyo periodo de suscripción se inició el 10 de enero de 2011 y finalizó el 14 de febrero de 2011.

-Con fecha 16 de marzo de 2011 ha quedado ejecutada una ampliación de capital por canje de obligaciones convertibles en acciones, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 16 de marzo de 2011 y autorizada anteriormente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 24 de febrero de 2010, por un importe de 6.687.855 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 66.878.550 acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación corresponde a la decisión de 29 obligacionistas, representativos de 622 obligaciones, que supone el 20% del total, de acudir a la conversión en el primer periodo de canje de las obligaciones emitidas el 26 de octubre de 2010.

-Con fecha 4 de octubre de 2011 ha quedado ejecutada una ampliación de capital por compensación de créditos, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 3 de octubre de 2011 y autorizada previamente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de septiembre de 2011, por un importe de 2.973.598 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 29.735.978 acciones ordinarias de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación corresponde a la decisión de 38 acreedores de acudir a la ampliación de capital cuyo periodo de suscripción se inició el 10 de septiembre de 2011 y finalizó el 4 de octubre de 2011.

-Con fecha 18 de noviembre de 2011 ha quedado ejecutada una ampliación de capital por canje de obligaciones convertibles en acciones, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 16 de marzo de 2011 y autorizada anteriormente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 24 de febrero de 2010, por un importe de 27.810.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 278.100.000 acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación corresponde a la decisión de 62 obligacionistas, representativos de 2.700 obligaciones, que supone el 80% del total que restaba de la emisión de obligaciones citada anteriormente y que fue realizada el 26 de octubre de 2010.

Al 31 de diciembre de 2011, la única empresa con una participación, directa o indirecta, superior al 5% es "Tres Culturas Dos Orillas, S.L." con un 6,803%.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y cotizan en las bolsas de valores de Madrid y Barcelona. Al 31 de diciembre de 2011, el valor de cotización ascendía a 0,023 euros.

La Sociedad Dominante registra, al 31 de diciembre de 2011, un patrimonio neto por importe de 21.456.575 euros. El artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) indica lo siguiente:

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

No obstante el Real Decreto 10/ 2008 de 12 de diciembre establece que durante un periodo de tiempo de dos años la disminución del patrimonio neto de una empresa por las pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, no se tendrán en cuenta a efectos de los supuestos de reducciones de capital y de las causas obligatorias de disolución. El citado Real Decreto fue ampliado, inicialmente, a través del Real Decreto-Ley 5/2010, de 31 de marzo, y, posteriormente, a través del Real Decreto-Ley 2/2012. Por este motivo, a efectos del artículo 363 de la LSC no se deben tener en cuenta estas provisiones para el cálculo del patrimonio neto de la Sociedad Dominante.

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

|   | Euros             |
|---|-------------------|
|   | <b>2011</b>       |
| Patrimonio neto de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2011   | 21.456.575        |
| Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias registradas en 2011 netas del efecto fiscal   | 144.918           |
| Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias registradas en 2010 netas del efecto fiscal   | 196.876           |
| Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2011 netas del efecto fiscal   | 11.596.342        |
| Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2010 netas del efecto fiscal   | 8.188.097         |
| Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2009 netas del efecto fiscal   | 700.755           |
| Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2008 netas del efecto fiscal   | 31.132.817        |
| <b>Patrimonio neto, al 31 de diciembre de 2011, para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de capital</b> | <b>73.416.380</b> |

#### Autorizaciones para emisión de capital social

El 10 de diciembre de 2010, la Junta General de Accionistas de la Sociedad autorizó la emisión de bonos convertibles en acciones de la Sociedad Dominante. En cumplimiento de dicha autorización se han realizado diversas emisiones de bonos convertibles que han culminado con la conversión de la totalidad de los bonos en acciones.

Con base en la cita autorización, con fecha 1 de diciembre de 2011 el Consejo de Administración de la Sociedad ha abierto un nuevo plazo de inscripción para la emisión de obligaciones necesariamente convertibles, que se ha cerrado en diciembre de 2011 con la emisión y suscripción de 400 bonos de 10.000 euros de valor nominal, por un importe total de 4.000.000 euros. Estos bonos han sido suscritos, íntegramente, por la sociedad del Grupo "Gedpro Casatejada, S.L." con la finalidad de utilizarlos como contraprestación en una potencial transacción con un tercero no vinculado al Grupo. En caso de no perfeccionarse ninguna transacción, dichas obligaciones serán amortizadas.

#### Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

##### Prima de emisión de acciones

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. El importe de esta reserva, al 31 de diciembre de 2011, ascendía a 2.354.655 euros.

##### Reserva legal

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

El saldo, al 31 de diciembre de 2011 asciende a 246.981 euros, no hallándose completamente constituida.

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

##### Reservas de fusión

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2011, asciende a 47.190.439 euros recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado durante el ejercicio 2006 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de dicha fusión.

##### Reservas en sociedades consolidadas

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



| Reservas en Sociedades Consolidadas  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 2011              | 2010              |
| <b>Sociedad Dominante – ajustes de consolidación</b>                             | <b>31.809.048</b> | <b>39.489.246</b> |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.                                   | 41.244            | 42.049            |
| Explotaciones Turísticas Vera, S.L. (*)  | -                 | (6.879.258)       |
| Teleoro Medios, S.L.   | (217.896)         | (89.728)          |
| Urbanijar Ibérica, S.L.  | 1.528.406         | 1.534.546         |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.                       | 437.859           | 437.859           |
| Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.  | (26)              | (26)              |
| Guadahermosa Activos, S.L.   | 63.770            | 64.700            |
| Urbas Bulgaria, EOOD.  | (9.561.695)       | (9.560.704)       |
| Terfovol Renovables, S.A.  | (10.082.692)      | (1.267.861)       |
| Gedpro Casatejada, S.L.  | 3.006             | 3.006             |
| Urbas Romania, S.A.  | 25.740            | 25.740            |
| Mulova Corporate, S.L.   | 8.089             | 8.089             |
| Urbas Maroc, S.A.R.L. (*)  | -                 | (713.549)         |
| <b>Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional</b> | <b>14.054.853</b> | <b>23.094.108</b> |
| El Decano Audiovisual, S.L.  | 7.609             | 7.609             |
| Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.   | -                 | -                 |
| <b>Reservas en Sociedades Consolidadas por método de puesta en equivalencia</b>  | <b>7.609</b>      | <b>7.609</b>      |
| <b>Total</b>   | <b>14.062.462</b> | <b>23.101.718</b> |

(\*) Salen del perímetro de consolidación en el ejercicio 2011.

## 16. Intereses minoritarios

El importe registrado en este epígrafe corresponde a la participación de terceros en la sociedad Loinsa Portugal, S.A. y a Urbas Romania, S.A. Este epígrafe no ha experimentado variaciones significativas durante el ejercicio.

## 17. Provisiones

Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en las cuentas de “Provisiones a largo plazo”, en los ejercicios 2011 y 2010, son los siguientes:

Ejercicio 2011

| Descripción                             | Euros            |
|---|------------------|
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b> | <b>3.395.429</b> |
| Dotaciones                              | 1.018.882        |
| Aplicaciones                            | (885.529)        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b> | <b>3.528.782</b> |

Ejercicio 2010

| Descripción                             | Euros            |
|---|------------------|
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b> | <b>3.145.735</b> |
| Dotaciones                              | 606.833          |
| Aplicaciones                            | (357.139)        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b> | <b>3.395.429</b> |

El importe de esta partida recoge el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios, reclamaciones o compromisos. Los importes recogidos en este epígrafe, al cierre del ejercicio 2011, corresponden, principalmente, a una provisión por impuestos (procedimiento seguido por la Tesorería General de la Seguridad Social por el impago de los seguros sociales de Urbas correspondientes al ejercicio 2005 más los intereses devengados), por importe de 1.031 miles de euros, a un contencioso administrativo, por importe de 452 miles de euros, relativo a la construcción de la promoción Marina Tropical 1ª fase, del cual se sigue un juicio ordinario en el juzgado de primera instancia de Estepona; y a un litigio con un comisionista por importe de 483 miles de euros, cuyo importe ha sido dotado íntegramente en el presente ejercicio.

Las aplicaciones del ejercicio se corresponden principalmente a la compensación de las deudas por litigios por reclamaciones de contratos privados de ventas a clientes, mediante las ampliaciones de capital de febrero y octubre de 2011 (véase Nota 15).

### 18. Ingresos a distribuir en varios ejercicios

En el ejercicio 2004 “Urbanijar Ibérica, S.L.”, entonces “Eurosoluciones Negocios, S.L.”, realizó una ampliación de capital por importe de 5.430.986 euros, que suscribió íntegramente la Sociedad y desembolsó mediante la aportación de las fincas registrales 22.354 y 22.355 inscritas en el Registro de la Propiedad número 3 de Almería, y situadas en Níjar (Almería), con una superficie conjunta de 5.073.952 m<sup>2</sup>.

Con motivo de la aportación de las fincas y la suscripción de la ampliación de capital, se difirió el ingreso que la Sociedad ha ido llevando a resultados en la medida en que ha ido perdiendo control sobre las fincas aportadas, ya sea mediante la venta de participación en Urbanijar Ibérica, S.L., ya sea mediante la venta de los solares aportados a terceros.

Este importe ha sido revertido en el ejercicio y se ha llevado al epígrafe “Ventas” de la Cuenta de Pérdidas y ganancias adjunta.

### 19. Deudas con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

| Euros   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
|   | 2011               | 2010               |
| Pólizas de crédito y préstamo                       | 6.550.878          | 4.738.640          |
| Deuda por intereses                                 | 3.164.570          | 2.324.041          |
| Hipotecas subrogables (Nota 12)                     | 92.042.808         | 129.521.074        |
| Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias (Nota 10) | 2.111.273          | 1.771.779          |
| Hipotecas sobre inmuebles de uso propio (Nota 9)    | 29.813             | 31.248             |
|   | 103.899.342        | 138.386.782        |
| Vencimientos previstos:                             |                    |                    |
| A un año  | 37.620.205         | 59.074.345         |
| A dos años  | 4.834.954          | 22.800.772         |
| A tres años   | 1.535.152          | 3.030.723          |
| A cuatro años                                       | 2.602.427          | 1.584.961          |
| A cinco años o posteriores                          | 57.306.605         | 51.895.985         |
| <b>Saldos incluidos en pasivo corriente</b>         | <b>102.166.393</b> | <b>135.344.186</b> |
| <b>Saldos incluidos en pasivo no corriente</b>      | <b>1.732.949</b>   | <b>3.042.596</b>   |

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2011 ascienden a 4.478.288 euros, de los cuales, al 31 de diciembre de 2011, estaban devengados y no vencidos 3.164.570 euros (véase Nota 23.e).

Al 31 de diciembre de 2011, existen diversos créditos hipotecarios ya vencidos, por importe de 4.493.386 euros, que no fueron atendidos al pago y que se encuentran reclamados judicialmente por las correspondientes entidades financieras. Tal y como se indica en la Nota 29, el Grupo se encuentra en procesos bilaterales de renegociación de estos créditos.

## 20. Otros pasivos y Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

| Euros                                    |               |                  |                |                   |
|--|---------------|------------------|----------------|-------------------|
|  | 2011          |                  | 2010           |                   |
|  | No Corriente  | Corriente        | No Corriente   | Corriente         |
| Fianzas y depósitos recibidos            | 54.971        | 71.371           | 145.323        | 91.833            |
| Obligaciones y otros valores negociables | -             | -                | -              | 33.832.773        |
| Remuneraciones pendientes de pago        | -             | 52.621           | -              | 44.604            |
| Otras deudas no comerciales              | -             | 5.352.564        | -              | 4.988.963         |
| <b>Total bruto</b>                       | <b>54.971</b> | <b>5.476.556</b> | <b>145.323</b> | <b>38.958.172</b> |

Al 31 de diciembre de 2011, el epígrafe "Otras deudas no comerciales" recoge, principalmente, sendos préstamos con la sociedad Iror Inversiones, S.L. (antes sociedad vinculada) y Explotaciones Turísticas Vera, S.L. (sociedad vendida por la Sociedad Dominante en el presente ejercicio) por importes de 2.595.985 y 1.505.471 euros, respectivamente.

Adicionalmente, el citado epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2011, un total de 696.938 euros (3.103.331 euros en 2010) correspondientes a deudas con socios y otras partes vinculadas (véase Nota 24).

Las obligaciones emitidas, al 31 de diciembre de 2010, han sido convertidas en acciones en 2011 (véase Nota 15). El gasto financiero generado en el ejercicio por este concepto ha ascendido a 673.748 euros (véase Nota 23.e).

Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

|  | Euros             |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 2011              | 2010              |
| Proveedores  | 6.979.070         | 18.358.464        |
| Proveedores, efectos a pagar                               | 1.879.155         | 2.113.542         |
| Proveedores por compras de activos inmobiliarios (Nota 10) | 2.958.771         | 2.958.771         |
| Anticipos de clientes (Nota 12)                            | 573.988           | 2.802.093         |
| <b>Total bruto</b>   | <b>12.390.984</b> | <b>26.232.870</b> |

El epígrafe “Acreeedores 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 mencionados importes no devengan intereses. Los principales motivos de variación son la salida del perímetro de consolidación de Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. (véase Nota 3.f) y las ampliaciones de capital por compensación de créditos llevadas a cabo en el ejercicio (véase Nota 15).

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

**21. Administraciones Públicas y situación fiscal**

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

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

|                                       | Euros            |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                       | 31/12/2011       |                  |                  |                  | 31/12/2010       |                  |                  |                  |
|                                       | Activos Fiscales |                  | Pasivos Fiscales |                  | Activos Fiscales |                  | Pasivos Fiscales |                  |
|                                       | Corrientes       | No Corrientes    | Corrientes       | No Corrientes    | Corrientes       | No Corrientes    | Corrientes       | No Corrientes    |
| Activo por impuesto diferido          | -                | 5.668.504        | -                | -                | -                | 7.453.260        | -                | -                |
| Hacienda pública por IVA/IGIC         | 1.947.620        | -                | 2.390.864        | -                | 6.724.090        | -                | 6.383.609        | -                |
| H.P. Impuesto corriente               | 5.299            | -                | -                | -                | 57.474           | -                | 104.208          | -                |
| Hacienda pública acreedora por IRPF   | -                | -                | 306.686          | -                | -                | -                | 373.704          | -                |
| Organismos Seguridad Social Acreedora | -                | -                | 351.082          | -                | -                | -                | 383.268          | -                |
| Otros                                 | 72.023           | -                | 105.209          | -                | 339.539          | -                | 3.052            | -                |
| Pasivo por impuesto diferido          | -                | -                | -                | 2.235.996        | -                | -                | -                | 4.020.751        |
| <b>Total</b>                          | <b>2.024.942</b> | <b>5.668.504</b> | <b>3.153.841</b> | <b>2.235.996</b> | <b>7.121.102</b> | <b>7.453.260</b> | <b>7.247.841</b> | <b>4.020.751</b> |

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.

En enero de 2009, la Sociedad Dominante solicitó el aplazamiento/fraccionamiento de la liquidación del Impuesto sobre Valor Añadido de dicho mes y ascendente a 992.158 euros. Dicho aplazamiento fue aprobado por la Administración Tributaria con fecha 5 de junio de 2009. A cierre del ejercicio 2011 la deuda pendiente por este concepto asciende a 211.037 euros. Adicionalmente, la Sociedad Dominante solicitó con posterioridad el aplazamiento de la liquidación del impuesto sobre valor añadido del mes de diciembre de 2009, ascendente a 4.455.140 euros, de los que 1.470.643 quedarían pendientes a cierre de 2011.

Adicionalmente, en junio de 2010, se concedió a la Sociedad Dominante el aplazamiento del pago de las retenciones practicados del impuesto sobre la renta de las personas físicas de los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2008 y de febrero de 2009. Al 31 de diciembre de 2011, el importe pendiente de pago por este concepto asciende a 165.940 euros.

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, correspondientes a los ejercicios 2011 y 2010, es el siguiente:

|  | Euros                         |                               |                               |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|  | 2011                          |                               | 2010                          |                               |
|  | Impuestos Diferidos de Activo | Impuestos Diferidos de Pasivo | Impuestos Diferidos de Activo | Impuestos Diferidos de Pasivo |
| Plusvalías asignadas activos Costa Rey                         | -                             | 82.181                        | -                             | 1.283.124                     |
| Plusvalías asignadas activos Urbas                             | -                             | 2.103.026                     | -                             | 2.187.083                     |
| Plusvalía asignada en aportación no dineraria                  | -                             | 50.789                        | -                             | 50.789                        |
| Plusvalía asignada Derechos explotación fotovoltaicos (Nota 8) | -                             | -                             | -                             | 499.755                       |
| Créditos fiscales  | 5.668.504                     | -                             | 7.453.260                     | -                             |
| <b>Total</b>   | <b>5.668.504</b>              | <b>2.235.996</b>              | <b>7.453.260</b>              | <b>4.020.751</b>              |

La sociedad ha registrado en 2011 un deterioro de 1.784.756 euros de los créditos fiscales, que se ha llevado a resultado como más gasto por impuesto.

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2011 y 2010 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

|  | Euros        |                  |
|--|--------------|------------------|
|  | 2011         | 2010             |
| Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos   | (29.915.694) | (51.424.617)     |
| Diferencias permanentes                                | 122.686      | 361.557          |
| Base contable  | (29.793.008) | (51.063.060)     |
| Gasto por impuesto sobre sociedades                    | -            | -                |
| Ajuste por reestimación de impuestos diferidos         | (1.784.756)  | -                |
| Reversión impuestos diferidos por salida de plusvalías | 1.784.756    | 4.072.138        |
| <b>Ingreso por impuesto sobre sociedades</b>           | <b>-</b>     | <b>4.072.138</b> |

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

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad Dominante, al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

| Euros             |                                    |                              |
|-------------------|------------------------------------|------------------------------|
| Año de Generación | Bases Imponibles Negativas (Euros) | Plazo Máximo de Compensación |
| 1997              | 7.411.878                          | 2015                         |
| 1998              | 807.316                            | 2016                         |
| 2001              | 2.891.612                          | 2019                         |
| 2002              | 253.761                            | 2020                         |
| 2003              | 503.464                            | 2021                         |
| 2003              | 4.455.972                          | 2022                         |
| 2005              | 584.286                            | 2023                         |
| 2008              | 42.830.796                         | 2026                         |
| 2009              | 23.705.160                         | 2027                         |
| 2010              | 44.289.865                         | 2028                         |
| 2011              | 23.947.994                         | 2029                         |
| <b>Total</b>      | <b>150.782.104</b>                 |                              |

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos activos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación que, al 31 de diciembre de 2011, ascendían a 5.668.504 euros, al haber registrado como pérdidas bases por importe de 1.784.756 euros.

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.

## 22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2011, el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 1.025.634 euros.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados para las cuentas anuales consolidadas.

## 23. Ingresos y gastos

### a) Ingresos por ventas

La distribución regional de los ingresos por venta de promociones y prestaciones de servicios, correspondiente a la actividad típica del Grupo, para los ejercicios 2011 y 2010, es como sigue:

|              | 2011             | 2010              |
|--------------|------------------|-------------------|
| Madrid       | 68.507           | -                 |
| Almería      | 1.966.719        | 7.251.079         |
| Guadalajara  | 3.479.015        | 9.665.041         |
| Toledo       | -                | 2.809.802         |
| <b>Total</b> | <b>5.514.241</b> | <b>19.725.922</b> |

## b) Aprovisionamientos

El desglose de los importes registrados como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2011 y 2010 es el siguiente:

|  | Euros          |                   |
|--|----------------|-------------------|
|  | 2011           | 2010              |
| +/- Variación de existencias de terrenos y solares | 484.521        | (16.481.940)      |
| Compras  | -              | 28.188.475        |
| Obras y servicios                                  | 482.766        | 541.791           |
| <b>Aprovisionamientos</b>                          | <b>967.287</b> | <b>12.248.326</b> |

## 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 2011 y 2010 es el siguiente:

|   | Euros            |                     |
|---|------------------|---------------------|
|   | 2011             | 2010                |
| Dotación (Nota 10)                          | (207.024)        | (15.281.298)        |
| Reversión (Nota 8)                          | 39.001           | -                   |
| Resultado por enajenaciones de inmovilizado | (10.863)         | (585.491)           |
| <b>Total</b>                                | <b>(178.886)</b> | <b>(15.866.789)</b> |

## d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

|  | Euros            |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | 2011             | 2010             |
| Sueldos y salarios                     | 931.647          | 1.256.606        |
| Seguridad Social a cargo de la empresa | 183.462          | 328.721          |
| Otros gastos sociales                  | 41.230           | 62.407           |
| <b>Total</b>                           | <b>1.156.339</b> | <b>1.647.734</b> |

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, a lo largo de los ejercicios 2011 y 2010, es la siguiente:

|                               | Número medio de Empleados |          |           |           |
|-------------------------------|---------------------------|----------|-----------|-----------|
|                               | 2011                      |          | 2010      |           |
|                               | Hombres                   | Mujeres  | Hombres   | Mujeres   |
| Directivos                    | 6                         | -        | 7         | -         |
| Jefes y Técnicos              | 3                         | 2        | 3         | 2         |
| Administrativos y comerciales | 3                         | 6        | 3         | 8         |
| Oficinas varias y subalternos | 2                         | 1        | 5         | -         |
| <b>Total</b>                  | <b>14</b>                 | <b>9</b> | <b>18</b> | <b>10</b> |

La distribución por categorías y sexos, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es la siguiente:

|                               | Número de Empleados |          |           |           |
|-------------------------------|---------------------|----------|-----------|-----------|
|                               | 2011                |          | 2010      |           |
|                               | Hombres             | Mujeres  | Hombres   | Mujeres   |
| Directivos                    | 6                   | -        | 7         | -         |
| Jefes y Técnicos              | 2                   | 1        | 3         | 2         |
| Administrativos y comerciales | 3                   | 6        | 3         | 8         |
| Oficinas varias y subalternos | 1                   | -        | 5         | -         |
| <b>Total</b>                  | <b>12</b>           | <b>7</b> | <b>18</b> | <b>10</b> |

Durante el ejercicio 2011, no ha habido personas empleadas por el Grupo 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:

|   | Euros               |                    |
|---|---------------------|--------------------|
|   | 2011                | 2010               |
| <b>Ingresos financieros</b>   |                     |                    |
| Beneficios en valores negociables   | 5.667               | -                  |
| Intereses financieros y otros ingresos asimilados                           | -                   | 104.821            |
|   | 5.667               | 104.821            |
| <b>Gastos financieros</b>   |                     |                    |
| Intereses de deudas con entidades de crédito y obligaciones (Notas 19 y 20) | (5.152.036)         | (7.203.054)        |
| Gastos financieros capitalizados (Nota 12)                                  | 32.440              | 104.526            |
| Resultado y deterioro de instrumentos financieros (Nota 14)                 | (6.010.613)         | 228.655            |
| Resultado de sociedades valoradas por puesta en equivalencia (Nota 23.f)    | (724.024)           | (811)              |
|   | (11.854.233)        | (6.870.684)        |
| <b>Resultado financiero</b>   | <b>(11.848.566)</b> | <b>(6.765.863)</b> |

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:



| Euros  |   |                     |   |                     |
|--|---|---------------------|---|---------------------|
|  | 2011  |                     | 2010  |                     |
|  | Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante | Total               | Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante | Total               |
| <b>Sociedad dominante</b>                                  | <b>(19.893.919)</b>                         | <b>(19.893.919)</b> | <b>(36.588.263)</b>                         | <b>(36.588.263)</b> |
| Integración global-  |   |                     |   |                     |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.             | -   | -                   | (805)                                       | (805)               |
| Explotaciones Turísticas Vera, S.L. (*)                    | -   | -                   | (857.388)                                   | (857.388)           |
| Urbaníjar Ibérica, S.L.                                    | (5.807.537)                                 | (5.807.537)         | (6.140)                                     | (6.140)             |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. | (1.197.542)                                 | (1.197.542)         | -   | -                   |
| Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.                      | -   | -                   | -   | -                   |
| Guadahermosa Activos, S.L.                                 | -   | -                   | (930)                                       | (930)               |
| Terfovol Renovables, S.A.                                  | (924.831)                                   | (924.831)           | (8.814.831)                                 | (8.814.831)         |
| Urbas Bulgaria, EOOD.                                      | -   | -                   | (991)                                       | (991)               |
| Urbas Maroc, S.A.R.L. (*)                                  | -   | -                   | (954.963)                                   | (954.963)           |
| <b>Integración Puestas en equivalencia</b>                 |   |                     |   |                     |
| El Decano Audiovisual, S.L.                                | (1.367)                                     | (1.367)             | -   | -                   |
| Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.                     | (722.657)                                   | (722.657)           | -   | -                   |
| <b>Integración proporcional</b>                            |   |                     |   |                     |
| Jacare Inversiones, S.L.                                   | (1.328.977)                                 | (1.328.977)         | -   | -                   |
| Teleoro Medios, S.L.                                       | (38.864)                                    | (38.864)            | (128.168)                                   | (128.168)           |
| <b>Total</b>   | <b>(29.915.694)</b>                         | <b>(29.915.694)</b> | <b>(47.352.479)</b>                         | <b>(47.352.479)</b> |

(\*) Baja perímetro de consolidación por venta en 2011.

## 24. Transacciones con empresas vinculadas

El Grupo ha realizado las siguientes operaciones con empresas vinculadas:

| Euros                     |          |                |
|---------------------------|----------|----------------|
|                           | 2011     | 2010           |
| <b>Gastos financieros</b> |          |                |
| Iror Inversiones, S.L.    | -        | 397.819        |
| <b>Total</b>              | <b>-</b> | <b>397.819</b> |

En 2011 la empresa Iror Inversiones, S.L. ha dejado de ser considerada vinculada por lo que sus transacciones se registran como con terceros. Sus saldos, que ascendían a 2.595.985 euros acreedores a 31 de diciembre de 2011, también han sido reclasificados a Deudas con terceros (véase Nota 20).

Al 31 de diciembre de 2011 existen los siguientes saldos con empresas vinculadas:

## Ejercicio 2011

| Sociedad                        | Euros              |                                     |   |
|---------------------------------|--------------------|-------------------------------------|---|
|                                 | Cuentas por cobrar | Otros Créditos Corrientes (Nota 14) | Otras Deudas con Socios y Administradores (Nota 20) |
| Tres Culturas Dos Orillas, S.L. | 797.113            | 195.963                             | (454.792)   |
| Otros                           | -                  | 255.025                             | -   |
|                                 | <b>797.113</b>     | <b>450.988</b>                      | <b>(454.792)</b>                                    |

## Ejercicio 2010

| Sociedad                        | Euros              |                                     |   |
|---------------------------------|--------------------|-------------------------------------|---|
|                                 | Cuentas por cobrar | Otros Créditos Corrientes (Nota 14) | Otras Deudas con Socios y Administradores (Nota 20) |
| Iror Inversiones, S.L.          | -                  | -                                   | (2.580.226)   |
| Tres Culturas Dos Orillas, S.L. | 797.113            | 71.897                              | (456.221)   |
| Otros                           | -                  | 48.203                              | (66.884)  |
|                                 | <b>797.113</b>     | <b>120.100</b>                      | <b>(3.103.331)</b>                                  |

## 25. Información legal relativa al Consejo de Administración

Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, no existen participaciones de los Miembros del Consejo de Administración ni de personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, en el Capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social de la Sociedad y que hayan sido comunicadas a la Sociedad.

Por otro lado y de acuerdo con el texto mencionado anteriormente, se confirma que no se han realizado actividades, por cuenta propia o ajena, por parte de los distintos miembros del Consejo de Administración en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, tengan o no participación en dichas sociedades.

Adicionalmente las sociedades Darivenia Markets, S.L. y Tres Culturas Dos Orillas, S.L., todas ellas miembros del Consejo de Administración, realizan actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social del Grupo.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2011 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y la Alta Dirección de Urbas Grupo Financiero, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

## Ejercicio 2011

|                           | Euros   |        |                 |
|---------------------------|---------|--------|-----------------|
|                           | Sueldos | Dietas | Otros Conceptos |
| Consejo de Administración | 120.000 | -      | 12.000          |
| Alta Dirección            | 337.000 | -      | -               |

|                           | Euros   |        |                 |
|---------------------------|---------|--------|-----------------|
|                           | Sueldos | Dietas | Otros Conceptos |
| Consejo de Administración | 120.000 | -      | 12.000          |
| Alta Dirección            | 352.000 | -      | -               |

Las remuneraciones satisfechas al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2011 han ascendido a 132.000 euros, de los cuales 120.000 euros, se encuentran registrados en el epígrafe de “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El importe restante ha sido registrado en el epígrafe de “Servicios Exteriores” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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

## 26. Retribución a los auditores

Durante el ejercicio 2011 y 2010, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, son los siguientes:

| Descripción<br>(en miles de euros)                 | Servicios prestados por el auditor de cuentas<br>y por empresas |            |
|--|---|------------|
|  | 2011  | 2010       |
| Servicios de Auditoría                             | 70  | 75         |
| Otros servicios de verificación                    | 3   | 55         |
| <b>Total servicios de Auditoría y relacionados</b> | <b>73</b>   | <b>130</b> |
| Servicios de asesoramiento fiscal                  | -   | -          |
| Otros Servicios                                    | -   | -          |
| <b>Total Servicios Profesionales</b>               | <b>73</b>   | <b>130</b> |

## 27. Información sobre medioambiente y Otra información

### 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.

### Otra información

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

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

A continuación se detalla la información a 31 de diciembre de 2011 requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

|   | Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio 2011 |             |
|---|--|-------------|
|   | Importe  | %           |
| Realizados dentro del plazo máximo legal                                | 1.821.901  | 41,82%      |
| Resto   | 2.534.396  | 58,18%      |
| <b>Total pagos del ejercicio</b>  | <b>4.356.297</b>   | <b>100%</b> |
| PMPE (días) de pagos  | 375  |             |
| Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal | 7.077.846  |             |

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

Se han excluido de este cálculo las compensaciones de deuda realizadas a través de las ampliaciones de capital comentadas en la Nota 15. La mayoría de estas deudas tenían una antigüedad superior al plazo máximo legal.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

Por su parte, al cierre del ejercicio 2010 un importe de 7.934 miles de euros del saldo pendiente de pago a los proveedores acumulaba un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2011 y 2010 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 85 días.

## 28. Gestión de riesgos

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

La estructura de capital del Grupo incluye, deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 19, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en las Notas 14 y 15, respectivamente.

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

Para controlar la estructura financiera y optimizar el coste financiero de la misma, el Grupo utiliza el ratio de apalancamiento (relación deuda financiera / patrimonio neto). Al 31 de diciembre de 2011, las cifras de endeudamiento son las siguientes:

|                    | Euros       |
|--------------------|-------------|
| Endeudamiento neto | 103.055.866 |
| Patrimonio neto    | 23.016.695  |

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 en los mercados 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, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 19.

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

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería del Grupo, para el ejercicio 2012, son las siguientes:

| Concepto  | Euros            |
|---|------------------|
| Cobros por venta de promociones, terrenos y solares | 578.470          |
| Ingresos de alquileres y actividad hotelera         | 69.500           |
| Cobros explotación                                  | 509.589          |
| Pagos de edificios en curso y terminados            | (479.817)        |
| Pagos por costes de estructura                      | (259.482)        |
| Pagos explotación                                   | (891.082)        |
| <b>Cash flow por operaciones de explotación</b>     | <b>(472.422)</b> |
| Cash flow neto otras operaciones                    | 300.734          |
| Obtención de nueva financiación                     | 811.486          |
| Pago de intereses                                   | (145.850)        |
| Cash flow neto por impuestos estatales              | (350.520)        |
| <b>Cash flow por otras operaciones</b>              | <b>615.850</b>   |
| <b>Disponibilidad final</b>                         | <b>143.429</b>   |

Si bien la situación del mercado inmobiliario continúa deteriorándose desde mediados de 2007, los Administradores entienden que las operaciones que el Grupo está llevando a cabo para consolidar y reforzar la estructura de balance (véanse Notas 15 y 29), así como las negociaciones que actualmente se están llevando a cabo con determinados deudores, junto con las acciones comerciales en curso, permitirán financiar adecuadamente las operaciones del Grupo en los próximos ejercicios.

## Riesgo de crédito

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

## Riesgo de tipo de cambio

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

**29. Hechos posteriores**

Dentro de la política de refinanciación con entidades financieras que está acometiendo el Grupo, se ha firmado un acuerdo en el mes de enero de 2012 para refinanciar la deuda con el Banco Pastor, por un importe aproximado de 2 millones de euros. Se está negociando con un importante número de entidades, cuyos acuerdos se espera puedan cerrarse en la primera mitad del ejercicio en curso.

## Empresas del Grupo y asociadas

| Denominación Social  | Actividad              | Domicilio Social |                        | % Part. | Euros             |                         |                     |                |             |                              |
|--|------------------------|------------------|------------------------|---------|-------------------|-------------------------|---------------------|----------------|-------------|------------------------------|
|  |                        |                  |                        |         | Coste en libros   | Deterioro del Ejercicio | Deterioro Acumulado | Capital Social | Reservas    | Resultado del Ejercicio 2011 |
| Urbanijar Ibérica, S.L. (*)                                    | Promoción inmobiliaria | Madrid           | Global                 | 100%    | 18.524.806        | (5.599.131)             | (5.599.131)         | 17.192.747     | 1.540.265   | (5.807.537)                  |
| Mulova Corporate, S.L. (*)                                     | Promoción inmobiliaria | Madrid           | Proporcional           | 50%     | 31.515            | -                       | (31.515)            | 63.030         | (46.852)    | -                            |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*) | Promoción inmobiliaria | Guadalajara      | Global                 | 100%    | 1.345.673         | (683.586)               | (1.345.673)         | 247.544        | 434.559     | (1.197.542)                  |
| Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)                      | Promoción inmobiliaria | Guadalajara      | Global                 | 100%    | 316.240           | -                       | (44.659)            | 96.162         | 175.393     | -                            |
| Urbas Bulgaria, EOOD. (*)                                      | Promoción inmobiliaria | Sofía            | Global                 | 100%    | 5.000             | (1.000)                 | (5.000)             | 2.557          | (9.563.261) | -                            |
| Loinsa Portugal, S.A. (*)                                      | Promoción inmobiliaria | Lisboa           | Global                 | 90%     | 45.000            | -                       | -                   | 50.000         | -           | -                            |
| Urbas Romania, S.A. (*)  | Promoción inmobiliaria | Sofía            | Global                 | 99%     | 25.740            | -                       | (25.740)            | 26.000         | -           | -                            |
| Gedpro Casatejada, S.L. (*)                                    | Energías               | Guadalajara      | Global                 | 100%    | 3.006             | -                       | (3.006)             | (3.006)        | -           | -                            |
| Teleoro Medios, S.L. (*)                                       | Renovables Medios      | Madrid           | Proporcional           | 52%     | 50.405            | -                       | (41.795)            | 80.625         | (363.065)   | -                            |
| El Decano Audiovisual, S.L. (*)                                | Medios comunicación    | Guadalajara      | Puesta en equivalencia | 40%     | 35.200            | -                       | (1.920)             | 94.000         | (2.562)     | (3.414)                      |
| Jacare Inversiones, S.L. (*)                                   | Promoción inmobiliaria | Málaga           | Proporcional           | 51,07%  | 3.342.909         | (1.374.202)             | (1.374.202)         | 1.052.791      | 5.404.394   | 2.602.266                    |
| Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. (*)                     | Promoción inmobiliaria | Málaga           | Puesta en equivalencia | 41,58%  | 4.248.157         | (696.838)               | (696.838)           | 10.217.811     | (5.923.279) | (1.727.145)                  |
| Terfovol Renovables, S.A. (*)                                  | Energías               | Madrid           | Global                 | 100%    | 12.015.000        | (885.434)               | (11.896.899)        | 3.600.000      | (2.557.518) | (924.381)                    |
|  |                        |                  |                        |         | <b>39.988.651</b> | <b>(9.240.191)</b>      | <b>(21.066.378)</b> |                |             |                              |

(\*) Datos, al 31 de diciembre de 2011, no auditados.

La información relativa a las sociedades participadas por Urbas Grupo Financiero, S.A. de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

| Sociedades Participadas                         | Actividad    | Domicilio   | Método de Consolidación | % Part. Indirecta | Euros           |                         |                     |                |          | Resultado del Ejercicio 2011 |
|---|--------------|-------------|-------------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|---------------------|----------------|----------|------------------------------|
|   |              |             |                         |                   | Coste en libros | Deterioro del Ejercicio | Deterioro Acumulado | Capital Social | Reservas |                              |
| <b>De Guadalupe Grupo Inmobiliario, S.L. :</b>  |              |             |                         |                   |                 |                         |                     |                |          |                              |
| Guadalupe Activos, S.L. (*)                     | Inmobiliaria | Guadalajara | Global                  | 100%              | 48.325          | -                       | -                   | 48.080         | 64.016   | -                            |
| Guadalupe Proyectos Urbanísticos 2011, S.L. (*) | Inmobiliaria | Guadalajara | Global                  | 100%              | 6.001           | -                       | -                   | 3.006          | 43.649   | -                            |

(\*) Datos a 31 de diciembre de 2011 no auditados.



**Informe de Gestión Consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011****Introducción**

La permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española y el mantenimiento de su situación de recesión, así como la contracción del crédito bancario han marcado la evolución del Grupo Urbas durante el ejercicio 2011. Estos factores han tenido una incidencia significativa tanto sobre la cotización de las acciones de la sociedad como sobre la actividad y liquidez del Grupo. Los mismos factores permanecen al inicio del ejercicio 2012, a la espera de la efectividad de las medidas de la reforma financiera que se acometerá en el sistema bancario español y el flujo ordenado del crédito a los particulares y empresas.

**Actividad desarrollada por el Grupo en el ejercicio 2011 y evolución previsible durante el ejercicio 2012.**

El Grupo ha tenido una cifra de negocios durante el ejercicio 2011 que ascendió a 5,5 millones de euros, lo que representa una bajada del 71% respecto al ejercicio anterior. Las crisis económica y financiera, la restricción del crédito a los particulares y empresas, el elevado y creciente paro que afecta a España, la caída del consumo, la falta de confianza marcada por el pesimismo de las perspectivas económicas, han afectado negativamente a la venta de inmuebles respecto a años anteriores.

El Grupo Urbas, a 31 de diciembre de 2011, disponía de 24 promociones con 277 viviendas, junto con 10,1 millones de m<sup>2</sup> de suelo. Asimismo para alquiler disponía de una nave industrial en la provincia de Madrid, junto con la cartera de pisos en diferentes provincias, una participación (51,1%) en un hotel de 75 habitaciones en Vera (Almería), un local de oficinas en la C/ Velázquez en Madrid y un parking en Estepona (Málaga). La concesión de la financiación para la compra de viviendas continuará siendo crucial, junto con las bajadas de precios, para tratar de vender las carteras de viviendas. Se espera el mercado de suelo y de la construcción de nuevas viviendas no se reactive en el año 2012, debido a la permanencia de las dificultades económicas y financieras que afectan directamente al sector.

Durante el ejercicio se ha proseguido con la reducción de los gastos fijos. La plantilla al cierre del ejercicio ascendía a 22 personas, habiéndose reducido desde las 28 existentes al cierre del ejercicio anterior.

En cuanto a las acciones de la Sociedad matriz, Urbas Grupo Financiero S.A., es preciso señalar que las crisis antes citadas, han tenido una influencia relevante sobre la actividad del sector y sus expectativas, habiendo incidido negativamente en la cotización de las citadas acciones, que sin embargo han seguido manteniendo su tradicional liquidez, lo que ha permitido a nuestros accionistas realizar las operaciones bursátiles por ellos deseadas. Como indicador, hay que citar que durante el ejercicio 2011 se contrataron un total de 1.229.508.906 acciones, lo que supone una rotación de 2,49 veces el capital, una de las más altas de la Bolsa española. Se ha tenido en consideración la media ponderada de acciones en circulación ya que durante el ejercicio 2011, se han admitido a cotización un total de 493.917.227 acciones, por medio de diversas ampliaciones de capital provenientes de conversión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones y por ampliaciones de capital por compensación de créditos. A 31 de diciembre el número total de acciones en circulación alcanzó un total de 858.766.220 acciones, excluyendo la autocartera.

El riesgo de la propia actividad inmobiliaria se ve acompañado por otros, entre los que son destacables: el débil crecimiento o estancamiento de las economías europeas y las estimaciones de que algunas de ellas entren en recesión en el año 2012, los problemas de deuda pública reflejados en los incrementos de los diferenciales de la deuda respecto al bono alemán, las medidas de austeridad implantadas que han frenado la inversión y han elevado los impuestos, la falta de confianza de los consumidores que incentiva el ahorro y no el consumo o inversión, las dificultades para la obtención de créditos a nivel particular o empresarial y sobre todo, el aumento continuado del paro. Todas estas circunstancias hacen prever que el escenario del ejercicio cerrado continúe en el próximo ejercicio.

Continuando con la política estratégica emprendida en ejercicios anteriores, en 2011 hay que destacar la reducción de un 24,9% en la deuda bancaria que ha pasado de 138,4 millones de euros en 2010 a 103,9 millones de euros, debido principalmente a la venta de la sociedad Urbas Maroc S.A.R.L. y Explotaciones Turísticas de Vera. Por otra parte, las ampliaciones de capital de un total de 493.917.227 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una (supone 49.391.723 euros de incremento), por compensación de créditos o por conversión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones, han permitido reducir la deuda no financiera de la sociedad y fortalecer los balances mediante la incorporación de nuevos activos y socios afines al sector. Dichas operaciones han sido beneficiosas para el Grupo y para sus accionistas.

## Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración.

Al cierre del ejercicio, el capital social de Urbas Grupo Financiero S.A. está constituido por 858.768.262 acciones, todas ellas de la misma clase y representadas por medio de anotaciones en cuenta, con un valor nominal unitario de 0,10 euros. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, no existiendo restricción a la transmisión de las acciones ni al derecho de voto.

Como entidad cotizada, la compra de participaciones significativas en Urbas Grupo Financiero S.A., (de acuerdo al artículo 53 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, al artículo 23.1 del Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre y Circular 2/2007 de 19 de diciembre de la CNMV), está sujeta a comunicación al emisor y a la CNMV. De igual forma, y de acuerdo con el artículo 60 de la Ley 24/1988, la adquisición de un porcentaje igual o superior al 30% de capital determina la obligación de formular una OPA.

El Consejo de Administración se encuentra facultado, por acuerdo de la Junta del 20 de mayo de 2010, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1b de la ley de Sociedades Anónimas, para aumentar el capital social de Urbas Grupo Financiero S.A. en una o varias veces, dentro del plazo máximo de cinco años desde la fecha de celebración de la Junta, con o sin prima de emisión y mediante contraprestación dineraria, pudiendo excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente y fijar los restantes términos y condiciones de cada aprobación dentro de los límites establecidos legalmente.

En el ejercicio se ha incrementado la cifra de capital en 49.391.723 euros mediante la emisión de 493.917.227 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una. Se han efectuado a través de las siguientes emisiones:

| Fecha emisión | Importe (Euros)     | Número acciones emitidas | Origen de la ampliación de capital   |
|---------------|---------------------|--------------------------|--|
| 07/03/2011    | 11.920.269,90       | 119.202.699              | Compensación de créditos   |
| 30/03/2011    | 6.687.855           | 66.878.550               | Conversión de 662 obligaciones necesariamente convertibles en acciones de 10.000 euros de valor nominal cada una e intereses devengados desde la emisión hasta la fecha.   |
| 31/10/2011    | 2.973.597,80        | 29.735.978               | Compensación de créditos   |
| 30/11/2011    | 27.810.000          | 278.100.000              | Conversión de 2.700 obligaciones necesariamente convertibles en acciones de 10.000 euros de valor nominal cada una e intereses devengados desde la emisión hasta la fecha. |
| <b>TOTAL</b>  | <b>49.391.722,7</b> | <b>493.917.227</b>       |  |

La Junta General celebrada el pasado 6 de septiembre aprobó la posibilidad de ampliar, el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 7.769.611,85 euros 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, pudiendo realizarse en uno o varios tramos. La ampliación por compensación de créditos del 31 de octubre de 2011 se ejecutó mediante esta autorización y podrían realizarse una o más ampliaciones para compensar deudas dentro de los plazos aprobados por la Junta General.

Las acciones de la Sociedad matriz están representadas por anotaciones en cuenta, cuyo registro no se lleva por la Sociedad, por lo que hay que indicar que sólo existe un accionista con una participación significativa (superior al 3%) en la Sociedad matriz al 31 de diciembre de 2011, de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV. Se trata de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L.), alcanzando el 6,873%. La Sociedad no tiene conocimiento de pactos parasociales entre estos accionistas que afecten a la misma.

## Autocartera y obligaciones convertibles

La autocartera de Urbas Grupo Financiero S.A., a 31 de diciembre de 2011 estaba representada por 2.042 acciones propiedad de Urbaníjar Ibérica S.L. En la Junta General celebrada el día 6 de septiembre, se autorizó al Consejo de Administración por un plazo máximo de dieciocho meses, proceder a la adquisición, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, de acciones propias hasta un número cuyo valor nominal no exceda del cinco por ciento del capital social y siempre que permita la dotación de la reserva prevista legalmente para estos supuestos, sin disminuir el capital ni las reservas legal o estatutariamente disponibles y dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos y a un precio no inferior al diez por ciento de su nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición.

En la misma Junta General mencionada con anterioridad, se autorizó al Consejo de Administración emitir obligaciones necesariamente convertibles en acciones de la sociedad hasta la cifra global de 25 millones de euros y en un plazo máximo de 5 años. El Consejo cuenta con las autorizaciones necesarias para fijar las condiciones de las mismas (concedidas por la Junta General Extraordinaria de fecha 10 de diciembre de 2010). En cualquier caso, el aumento de capital necesario que se autorice para la conversión de cada emisión no podrá superar el veintinueve por ciento del capital vigente en el momento del uso de parcial o global de la delegación.

### **Consejo de Administración y Estatutos**

El artículo 16b de los Estatutos Sociales señala 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 y el artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración indica que la elección de Consejeros y revocación de los mismos corresponde a la Junta General, pudiendo el Consejo, en caso de vacante, designar el accionista que interinamente ocupe el cargo.

En la Junta General celebrada el 6 de septiembre de 2011, D. Luis Ramos Atienza es nombrado nuevo consejero independiente de la Sociedad, efectuado éste por el sistema de cooptación por el propio Consejo en sesión celebrada el día 14 de febrero de 2011, en sustitución de D. Fernando Beltrán Bustos, quien en sesión del mencionado Consejo de Administración presentó su renuncia voluntaria. D. Luis Ramos Atienza se convierte en nuevo miembro del Consejo de Administración por el periodo restante de vigencia de D. Fernando Beltrán Bustos.

El número máximo de consejeros conforme a lo aprobado en la Junta General de 26 de junio de 2009 y reflejado en el artículo 19 de los Estatutos es de 10.

El Consejero Delegado ostenta amplias facultades de representación y gestión para atender los asuntos ordinarios de la Sociedad y su Grupo.

De acuerdo con el artículo 17c de los Estatutos, corresponde a la Junta General de Urbas Grupo Financiero S.A. aprobar la modificación de los mismos.

### **Grupo**

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Grupo Financiero S.A. está formado por las empresas que a continuación se indican participadas al 100%: Urbanijar Ibérica S.L., Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria EAD, S.C. Urbas Romanía S.A. (99%), Terfovol Renovables S.A., Gedpro Casatejada S.L. y Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L., siendo esta última propietaria del 100% de las participaciones de Guadahermosa Activos S.L. y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. Asimismo Terfovol Renovables S.A. tienen el 100% del capital de Parque Fotovoltaico de Usanos S.L., Parque Fotovoltaico de Romanones S.L. y Parque Fotovoltaico de Torrejón del Rey S.L. Además existen las siguientes participaciones: Mulova Corporate S.L. (50%), Jacare Inversiones S.L. (51,07%), Loinsa (90%), Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (41,58%), Teleoro Medios S.L. (51,84%), El Decano Audiovisual (40%) y Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000 S.A. (5,48%).

### **Gastos de investigación y desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados**

El Grupo no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio 2011 ni dispone de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2011.

### **Hechos posteriores al cierre del ejercicio**

Dentro de la política de refinanciación con entidades financieras que está acometiendo el Grupo, se ha firmado un acuerdo en el mes de enero de 2012 para refinanciar la deuda con el Banco Pastor, por un importe aproximado de 2 millones de euros. Se está negociando con un importante número de entidades, cuyos acuerdos se espera puedan cerrarse en la primera mitad del ejercicio en curso.







**grupourbas.com**  
accionistas@grupourbas.com

[www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com)  
[accionistas@grupourbas.com](mailto:accionistas@grupourbas.com)

