



2014

INFORMACIÓN JUNTA GENERAL ACCIONISTAS



urbas
GRUPO FINANCIERO

Informe

Anual 2014



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	96
05.ESTADOS FINANCIEROS	98
06.MEMORIA DE CUENTAS ANUALES	102
07.INFORME DE GESTIÓN	134
08.INFORME DE AUDITORÍA DEL GRUPO CONSOLIDADO	168
09.ESTADOS FINANCIERO CONSOLIDADOS	170
10.MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS	174
11.INFORME DE GESTIÓN DEL GRUPO CONSOLIDADO	212

PRESIDENTE

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

VICEPRESIDENTE

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

VOCALES

CORPORATE LEISURE S.L.
Representada por D. José Humberto Ávila.

ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.
Representada por Dña Júlia Moreno Infantes

EURO COMETA S.L.
Representada por D. José Antonio Bartolomé Nicolás.

D LUIS RAMOS ATIENZA.

SECRETARIO NO CONSEJERO

D IVAN CUADRADO LOPEZ

2.CARTA DEL PRESIDENTE

Estimados accionistas:

Como en ejercicios anteriores quiero agradecer a los accionistas aquí presentes y a los representados su asistencia a esta Junta General, que tiene una especial relevancia. Esta relevancia viene dada por la importante transformación que representan para Urbas los diferentes puntos del Orden del Día que sometemos a su aprobación.

La ampliación de capital que se propone supone una aportación de fondos propios de aproximadamente 385 millones de euros, de los cuales 307,5 son en el apartado de capital social y casi 77 en el de reservas al ser esta ampliación con prima de emisión. Para darnos una idea de la magnitud relativa que esta operación supone para nuestra compañía baste decir que el capital actual es de 22,8 millones de euros, por lo que el resultante después de su ejecución será 14,5 veces superior. Además este incremento de capital y reservas permite eliminar de un solo golpe la situación de fondos propios negativos que aparece en nuestro balance, con lo que la posición patrimonial de Urbas se ve extraordinariamente mejorada y permite encarar un futuro brillante y prometedor.

La ampliación de capital no dineraria indicada consiste básicamente en la aportación de la totalidad de las acciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., por lo que sus correspondientes activos pasarán a propiedad de Urbas, siendo de destacar la vocación de permanencia de los nuevos accionistas. En el informe que los administradores presentan a esta Junta se detalla esta operación y en el que ha elaborado el experto independiente, Grant Thornton, designado por el Registro Mercantil de Madrid, se recogen en detalle los activos aportados. Ambos informes forman parte de la documentación de esta Junta General para conocimiento de los accionistas de nuestra Compañía.

Por otra parte hay que resaltar que la aportación de estos activos va a permitir la generación de ingresos recurrentes que permitan el mantenimiento de la estructura operativa de Urbas, la expansión de su actividad empresarial y la mejora de su situación patrimonial.

Con esta singular actuación no finalizan las operaciones societarias que se están diseñando, sino que se prevé la futura emisión de bonos para su suscripción por los accionistas, de modo que puedan incorporarse al desarrollo societario que acabamos de poner en marcha y al que también podrán aportar sus activos otros agentes como fondos etc.

No queremos dejar de mencionar que en el ejercicio 2014 se ha seguido manteniendo la política de reducción de deuda con las entidades financieras y contención de gasto, lo que ha llevado a una notable disminución de pérdidas en relación con el ejercicio 2013. Se sigue manteniendo un importantísimo crédito fiscal que estimamos en el orden de 70 millones de euros y que esperamos se pueda activar en ejercicios futuros, una vez que la nueva estructura societaria derivada de la ampliación de capital permita la obtención de beneficios operativos.

Debemos indicar que el entorno macroeconómico ha mejorado en relación con ejercicios precedentes, pero es necesario que en 2015 se traduzca en la disminución de la tasa de paro e incremento del crédito a las familias que nos permitan realizar los negocios de nuestra actividad, junto con la necesaria estabilidad jurídica dentro de un marco predecible. Todo ello además debe conducir a una estabilización de los precios inmobiliarios y la consiguiente disminución de dotaciones por depreciación.

Por último, como ya hemos citado en otros ejercicios, tenemos que seguir resaltando la elevada frecuencia de cotización de nuestras acciones, que se refleja en el dato de que se hayan contratado durante 2014 más de cuatro mil millones de las mismas. Este hecho, que permite a la Sociedad pertenecer al Ibex Small Cap, pone de manifiesto que, frente a otras compañías de pequeña capitalización de la Bolsa, en la nuestra se pueden realizar las operaciones bursátiles de entrada y salida de la misma con facilidad, superando así de manera muy notable uno de los escollos que tradicionalmente los analistas señalan en este tipo de Sociedades cotizadas.

Quiero terminar agradeciendo a nuestros accionistas y empleados su confianza en Urbas y esperamos que el nuevo futuro que se abre sirva para mayor beneficio de todas las personas y entidades relacionadas con la misma.

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

3.1 CONVOCATORIA Y COMPLEMENTO DE JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. A CELEBRAR EL DÍA 10 DE JULIO DE 2015 EN PRIMERA CONVOCATORIA Y, SI PROCEDE, EN SEGUNDA CONVOCATORIA EL DÍA 11 DE JULIO DE 2015

El Consejo de Administración, en reunión celebrada el 8 de junio de 2015, acordó convocar Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Urbas Grupo Financiero S.A., para su celebración en el Salón de Actos del Palacio de la Bolsa, Plaza de la Lealtad, 1.28014 Madrid, a las 11:00 horas del 10 de julio de 2015 en primera convocatoria y, si procede, en segunda convocatoria el día 11 de julio de 2015 en el mismo lugar y hora.

Asimismo el Consejo de Administración de fecha 17 de junio de 2015, ha acordado la publicación de complemento a la convocatoria de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Urbas Grupo Financiero S.A., mencionada, de conformidad con el requerimiento en dicho sentido realizado por el socio ROBISCO INVESTMENT S.L., titular de acciones representativas de un porcentaje superior al 3 % del capital social, y en cumplimiento del artículo 519 de la Ley de Sociedades de Capital.

En virtud de dicha solicitud, se incluyen tres nuevos puntos en el orden del día, adicionales a los que figuran en la convocatoria ya publicada, los cuales son reenumerados, concretamente los número SEGUNDO, CUARTO Y SÉPTIMO, con la redacción que se hace constar, transcripción literal de la solicitud recibida del referido accionista en el domicilio social el 17 de junio de 2015, y en consecuencia el Orden del Día de la referida Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas pasa a ser el siguiente:

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 2014.

SEGUNDO.- 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 2014, reformuladas por el Consejo de Administración de fecha 17 de junio de 2015.

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.- Ampliar, si procede, el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de CUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL CIENTO DIEZ EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (4.520.110,25 €) € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, determinando para ello la fecha de efectiva ampliación por compensación en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escritura publicas de ampliación de capital.

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

QUINTO.- Ampliación de capital, si procede, por una cifra nominal total de 307.590.400,00 € con una prima de emisión total y conjunta de 76.897.600,00 €, esto es por un importe total de la emisión de 384.488.000,00 €, mediante aportación no dineraria de las 69.341.066 participaciones que integran el 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.", domiciliada en Madrid, calle Santa Cruz de Marcenado, número 4, con C.I.F. número B-87031936.

En cumplimiento del artículo 300 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se pone a disposición de los accionistas el informe emitido por los administradores así como el informe emitido por el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, "Grant Thornton, SLP", sobre la valoración de las aportaciones no dinerarias previstas realizar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital.

SEXTO.- Modificación, si procede, de los textos societarios que comprenden el Reglamento del Consejo, Reglamento de Junta y de los Estatutos Sociales para su adaptación a la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y aprobación de Textos Refundidos.

En cumplimiento del artículo 285 y 286 de la Ley de Sociedades de Capital, se pone a disposición de los accionistas el informe emitido por 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.

SÉPTIMO.- Nombramiento, en su caso, de Auditores de Cuentas para ejercer la auditoria de las cuentas anuales de la compañía correspondientes al ejercicio 2015, 2016 y 2017, así como de las cuentas consolidadas de la compañía correspondientes a los mencionados ejercicios.

OCTAVO.- 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.

NOVENO.- 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.

DÉCIMO.- Ruegos y preguntas.

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

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

A estos efectos, los accionistas deberán indicar el número de acciones de las que son titulares o que representan. Los accionistas que deseen ejercer este derecho, deberán remitir dicho complemento mediante notificación fehaciente que deberá recibirse en el domicilio de la sociedad (C/ 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 y 520 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas podrán solicitar del Consejo de Administración, hasta el quinto día anterior a la celebración de la Junta, o verbalmente durante la misma, la documentación, informes o aclaraciones que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. Si el derecho del accionista no se pudiera satisfacer en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar la información solicitada por escrito, dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la junta. La vulneración del derecho de información previsto solo facultará al accionista para exigir el cumplimiento de la obligación de información y los daños y perjuicios que se le hayan podido causar, pero no será causa de impugnación de la junta general. En el supuesto de utilización abusiva o perjudicial de la información solicitada, el socio será responsable de los daños y perjuicios causados.

También podrán los accionistas solicitar información, aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y al informe del auditor, desde la celebración de la última Junta General, esto es, desde el 30 de junio de 2014. El Consejo de Administración deberá proporcionar la información solicitada a los accionistas, salvo que a juicio del Presidente implicase un perjuicio para los intereses sociales. Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco por ciento del capital social. En el caso de que no pueda proporcionarse la información solicitada en la propia Junta General y no proceda su denegación, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito en un plazo de siete días desde la terminación de la junta.

Asimismo, los accionistas podrán examinar en el domicilio social y obtener de forma inmediata y gratuita la documentación relativa a los puntos del orden del día que se van a someter a su consideración. Además, los documentos citados anteriormente serán accesible por vía telemática a través de la página web de la sociedad (www.grupourbas.com), así como solicitar a ésta la entrega o envío gratuito e inmediato de todos estos documentos e informaciones en los casos y términos establecidos legalmente, y especialmente en lo relativo a los puntos del orden del día 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

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 7 de julio de 2015. En caso contrario, la representación se tendrá por no conferida y el voto por no emitido.

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

En cumplimiento del art. 194 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que para aprobar válidamente los acuerdos incluidos en el punto 4, 5 y 6, será necesaria la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

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

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

La Sociedad abonará una prima de asistencia de 0,0025 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 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.

NÚMERO TOTAL DE ACCIONES Y DERECHOS DE VOTO EXISTENTES EN LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

De conformidad con lo establecido en el art. 518 de la Ley de Sociedades de Capital se informa a los Señores Accionistas de los siguientes puntos:

- Número total de acciones en la fecha de la convocatoria: El capital social es de VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SIETE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (25.784.607,28 €), distribuido en 2.578.460.728 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.578.460.728, ambos inclusive.
- Derechos de voto en la fecha de la convocatoria: Según el art. 12 de los Estatutos Sociales cada cincuenta acciones dan derecho a un voto, por lo que existen un total de 51.569.214, sin perjuicio de los derechos de agrupación que les asisten.
- Clases de acciones: No existen, por ser todas ellas de la misma clase.

3.2. PROPUESTAS DE ACUERDOS A ADOPTAR EN LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA ENTIDAD "URBAS GRUPO FINANCIERO S.A." CONVOCADA PARA LOS PRÓXIMOS DÍAS 10 Y 11 DE JULIO DE 2015.

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 10 y 11 de julio de 2015.

Punto Primero del Orden del Día:

Con relación al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2014, 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 17.287.000 € 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 2014, cuyo resultado refleja unas pérdidas de 17.052.000 €.

Todo ello conforme fue formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión celebrada el día 31 de marzo de 2015 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 2014, y toma razón del Informe Anual de Gobierno Corporativo de la Sociedad.

Punto Segundo del Orden del Día:

Con relación al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2014, 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 17.287.000 € 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 2014, cuyo resultado refleja unas pérdidas de 17.052.000 €.

Todo ello conforme a la reformulación de cuentas aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión celebrada el día 17 de junio de 2015 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 2014, y tomar razón del Informe Anual de Gobierno Corporativo de la Sociedad.

Punto Tercero del Orden del Día:

En cumplimiento de lo establecido el nuevo artículo 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por los apartados cincuenta y cuatro a cincuenta y ocho del artículo único de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, la Junta General de Accionistas deberá aprobar, al menos cada tres años, la política de remuneraciones de los consejeros, que será motivada y deberá acompañarse de un informe específico de la comisión de nombramientos y retribuciones.

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

En consecuencia, se acuerda la aprobación del Informe Anual sobre las remuneraciones de los Consejeros referido (aprobado por el Consejo de Administración en sesión celebrada el 31 de marzo de 2015 a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones).

Punto Cuarto del Orden del Día:

Aumentar el capital social de la compañía hasta la cifra máxima de CUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL CIENTO DIEZ EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (4.520.110,25 €) mediante compensación de créditos que cumplen los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado.

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

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

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

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

Las nuevas acciones que, en su caso, se emitan para atender a la suscripciones de la ampliación aprobada serán acciones ordinarias de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. representadas por anotaciones en cuenta, de la misma clase, serie y valor nominal que las acciones de la Sociedad que en ese momento hubiere en circulación, y concederán a sus

titulares la totalidad de los derechos políticos y económicos desde la fecha de su emisión, entendiéndose por tal la fecha del acuerdo de ejecución de la ampliación de capital acordada por el Consejo de Administración.

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

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

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

Punto Quinto del Orden del Día:

Se acuerda proceder a ampliar el capital de la Compañía por una cifra nominal total de 307.590.400,00 € con una prima de emisión total y conjunta de 76.897.600,00 €, esto es por un importe total de la emisión de 384.488.000,00 €, mediante aportación no dineraria de las 69.341.066 participaciones que integran el 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.", domiciliada en Madrid, calle Santa Cruz de Marcenado, número 4, con C.I.F. número B-87031936, según las condiciones establecidas en el informe emitido por los administradores así como el informe emitido por el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, "Grant Thornton, SLP", sobre la valoración de las aportaciones no dinerarias previstas realizar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 y en el artículo 300 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que se han puesto a disposición de los accionistas con carácter previo a la celebración de la presente Junta General.

En consecuencia se procede a la aportación a URBAS, mediante canje de valores, de las 69.341.066 participaciones que integran el 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.", domiciliada en Madrid, calle Santa Cruz de Marcenado, número 4, con C.I.F. número B-87031936, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Marbella Don Manuel García de Fuentes y Churrua el día 6 de junio de 2014 con el número 2158 de protocolo; está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 32422, folio 13, sección 8, hoja número M-583595.

Su capital social es de SESENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SESENTA Y SEIS EUROS (69.341.066 €), y está dividido en 69.341.066 participaciones sociales, por valor nominal, cada una de ellas de UN EURO, numeradas correlativamente desde el 1 al 69.341.066, ambos inclusive.

Mediante esta operación, los socios de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. aportan a URBAS la totalidad de las participaciones de las que son titulares que representan, a su vez, el 100% del capital social de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Una vez realizada la aportación de este activo, URBAS integrará como dependiente en su Grupo de sociedades a esta Sociedad que es propietaria de activos de gran interés estratégico para el Grupo, complementando así su Grupo de sociedades cuyas actividades se centran en la promoción inmobiliaria y en la adquisición de activos en renta.

ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. es una sociedad tenedora del 100% de las participaciones de Promotora José Luis Casso 72 S.L. (en adelante "JLC 72"), Construcciones de la Vega Cove S.L. (en adelante "COVE"), Localeasy S.L. (en adelante "Localeasy") e Inversiones Playamayor S.L. (en adelante "Playamayor"), y propietaria de una serie de activos inmobiliarios y de deuda financiera.

A continuación se indican los importes correspondientes al nominal y a la prima de emisión, incorporados en el precio de emisión, desembolso total de cada aportante y porcentajes finales sobre el capital social resultante a través de los mecanismos de atribución de acciones para el canje:

APORTANTE	CONTRAPRESTACIÓN EN ACCIONES DE URBAS	NOMINAL	PRIMA DE EMISIÓN	IMPORTE TOTAL EMISIÓN	% CAPITAL POST AMPLIACIÓN
DARIVENIA MARKETS B.V	9.566.869.429	95.668.694.29	23.917.173.57	119.585.867.86	28,6984%
QUANTUM NETHERLANDS B.V.	9.566.869.872	95.668.698.72	23.917.174.68	119.585.873.40	28,6984%
ALZA RESIDENCIAL, S.L.	8.969.777.505	89.697.775.05	22.424.443.76	112.122.218.81	26,9073%
PENTAGENIA INVERSIONES S.L.	859.955.685	8.599.556.85	2.149.889.21	10.749.446.06	2,5797%
BALIANTE S.L.	35.269.883	352.698.83	88.174.71	440.873.54	0,1058%
CANALES Y NEGOCIOS DEL MEDITERRÁNEO S.L.	1.673.223	16.732.23	4.183.06	20.915.29	0,0050%
CATUA BUSINESS S.L.	67.202.190	672.021.90	168.005.48	840.027.38	0,2016%
MERCURY BUILDING S.L.	529.663.946	5.296.639.46	1.324.159.86	6.620.799.32	1,5889%
PORTOSILVA EUROPEA S.L.	249.726.828	2.497.268.28	624.317.07	3.121.585.35	0,7491%
RENTAS MADRID CAPITAL S.L.	912.031.439	9.120.314.39	2.280.078.60	11.400.392.99	2,7359%
	30.759.040.000	307.590.400,00	76.897.600,00	384.488.000,00	92,27%

La valoración expuesta ha sido revisada por el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, "Grant Thornton, SLP" con CIF B-8914830, inscrita en el ROAC bajo el nº S0231, domiciliada en (28003) Madrid, Calle José Abascal, 56, que ha emitido el Informe Especial preceptivo al que se adjunta como Anexo, sobre la valoración de las aportaciones no dinerarias previstas realizar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y 133, 338 y siguientes del R.R.M.

La parte del aumento de capital correspondiente a las participaciones de ALDIRA INVERISIONES INMOBILIARIAS, S.L. se corresponde con una cifra nominal total de TRESCIENTOS SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS EUROS (307.590.400,00 €) mediante la emisión y puesta en circulación de TREINTA MIL SETECIENTAS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CUARENTA MIL (30.759.040.000) de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euro de valor nominal con una prima de emisión total y conjunta de SETENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS EUROS (76.897.600,00 €), esto es por un importe total de la emisión de TRECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL EUROS (384.488.000,00 €).

Por lo tanto, las acciones serán emitidas para su suscripción exclusiva por parte de los aportantes referidos anteriormente siendo la emisión correspondiente a esta aportación de 30.759.040.000 de acciones íntegramente con cargo a aportaciones no dinerarias por lo que, de conformidad con el artículo 304 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los actuales accionistas no disponen de derecho de suscripción preferente al estar este reservado exclusivamente a las ampliaciones con aportaciones dinerarias.

Como consecuencia de todo ello se procede a dar nueva redacción del artículo 5 de los Estatutos "Artículo 5 de los Estatutos Sociales.- El capital social es de TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SIETE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (333.375.007,28 €), distribuido en acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 33.337.500.728, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Las acciones de la Compañía son libremente transmisibles, siempre de conformidad con la legislación vigente, y con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, y demás disposiciones aplicables."

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

Punto Sexto del Orden del Día:

Como consecuencia de la publicación y entrada en vigor de las modificaciones introducidas por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y según 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, justificando las razones de la propuesta de modificación de los Estatutos Sociales, se aprueba la modificación de los artículos 9, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 bis, 25, 25 bis, 25 bis II y 27 de los Estatutos Sociales, así como de los artículos 5, 7, 9 11 bis, 17, 17 bis, 22 y 23 del Reglamento de la Junta, y de los artículos 5, 10, 11, 11 BIS, 12, 13, 14, 19, 20, 22, 25, 26, 27, 29 Y 31 del Reglamento del Consejo de Administración, procediendo a elaborar una

versión refundida de los textos societarios modificados, conforme se ha hecho constar en el Informe que se ha puesto a disposición de los accionistas con carácter previo a la celebración de la presente Junta General.

Punto Séptimo del Orden del Día:

De conformidad con lo establecido en el art. 264 de la Ley de Sociedades de Capital, nombramiento como Auditores de Cuentas para ejercer la auditoria de las cuentas anuales de la compañía correspondientes a los ejercicios 2015, 2016 y 2017, así como de las cuentas consolidadas de la compañía correspondientes a los mencionados ejercicios, de la firma Grant Thornton S.L.P., con el número S0231 del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C), CIF nº B-08914830, y domicilio en Barcelona, C/ Tres Torres, nº 7, 08017.

Punto Octavo 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 30 de junio de 2014 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 Noveno 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 Décimo del Orden del Día:

Ruegos y preguntas.

Punto Undécimo del Orden del Día:

Lectura y aprobación del acta de la Junta.

3.3. INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIÓN DE LOS CONSEJEROS EJERCICIO 2014 ART. 61 ter. LEY MERCADO VALORES

De conformidad con lo establecido en el artículo 61 ter de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero S.A. ha acordado, en su reunión de 31 de marzo de 2014 poner a disposición de los Sres. Accionistas el presente Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros del ejercicio 2013.

Conforme al citado artículo 61 ter. de la Ley del Mercado de Valores, el Consejo de Administración de las sociedades anónimas cotizadas españolas debe elaborar, junto con el modelo de Informe Anual de Gobierno Corporativo, un Informe Anual sobre las Remuneraciones de sus Consejeros, incluyendo información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de la Sociedad aprobada por el Consejo para el año en curso, así como, en su caso, la prevista para años futuros. El informe debe incluir también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones durante el ejercicio pasado, así como el detalle de las retribuciones individuales devengadas por cada uno de los consejeros.

De conformidad con el artículo 61 ter. de la Ley del Mercado de Valores, el presente Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros se difundirá y someterá a votación, con carácter consultivo, y como punto separado del Orden del Día de la próxima Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad.

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 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.
- 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.

En base a ello, dicha Comisión que a día de hoy está compuesta por los Consejeros ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L. representada al efecto por D^a Julia María Moreno Infantes, CORPORATE LEISURE S.L., representado por D. José Humberto Avila Carrillo, y D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, mediante reunión de fecha 30 de marzo de 2015 acordó las remuneraciones del Consejo de Administración por las labores efectuadas durante el ejercicio 2014.

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.

Durante el ejercicio 2014, únicamente D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, debido a su condición de Presidente y Consejero Delegado ha percibido retribución dineraria. Si bien D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, cesó en dicho cargo con fecha 30 de junio de 2014, por caducidad, se consideró conveniente mantener dicha retribución para el ejercicio en curso debido a que con posterioridad desempeñó las mismas funciones, aunque como representante físico de la sociedad Robisco Investment S.L., estando previsto que sea esta sociedad la que perciba las retribuciones oportunas durante el ejercicio 2015, mediante la suscripción de contrato aprobado al efecto por el Consejo de Administración de conformidad con lo previsto en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo.

El resto de los miembros del Consejo de Administración de Urbas no han devengado, ni se les ha pagado remuneración, ni prestaciones en especie correspondientes al ejercicio 2014 por sus labores de asesoramiento o ejecutivas.

Tampoco 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. Todo ello debido a la situación por la que atraviesa la compañía, dentro de la política de ahorro y contención del gasto que se está aplicando.

Las cantidades percibidas en 2014 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
Alta Dirección	
Total Remuneración (miles de euros)	181

Únicamente, y a efectos de compensar las labores efectuadas por los miembros del Consejo de Administración en el desempeño de su función, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha sometido a la aprobación del Consejo de Administración, reconocer el derecho de cobro por los miembros del Consejo de Administración de determinados importes 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 del ejercicio 2014, que se corresponden con las siguientes:

Consejero	Fecha nombramiento	Fecha expiración	Cantidad
Tres Culturas Dos Orillas S.L.		26/06/2014	6.300,00 €
Darivenia Markets S.L.		27/05/2014	6.000,00 €
Aurici del Sur S.L.		27/05/2014	6.000,00 €
D. Juan Antonio Ibáñez Fernández		30/06/2014	30.000,00 €
Robisco Investment S.L.	30/06/2014		30.000,00 €
Quantium Venture S.L.	27/05/2014		6.600,00 €
Espartel Fund Investment S.L.(1)	15/09/2009		12.600,00 €
Eurocometa S.L.	12/05/2009		12.600,00 €
D. Luis Ramos Atienza	14/02/2011		12.600,00 €
Corporate Leisure S.L.	29/06/2012		12.600,00 €

Además se ha considerado oportuno retribuir y premiar la dedicación destacada a la Sociedad durante el ejercicio 2014 de determinados empleados y colaboradores, dentro todo ello de la política de remuneración de la compañía basada en la transparencia, en la profesionalidad y en la efectiva dedicación a los cometidos que en cada momento precise la

Sociedad, así como presidida por la proporcionalidad y coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Compañía en cada momento, 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. Dicha cantidad alcanzará un máximo de 40.000 € quedando la Comisión de Nombramientos y Retribuciones autorizada a su distribución en función de los criterios fijados.

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 postcontractual.

No existen beneficiarios con cláusula de blindaje, ni con otro tipo de condiciones especiales.

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. Explique las principales características de las remuneraciones en especie.

No se han producido.

A.11. Indique las remuneraciones devengadas por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero, cuando dichos pagos tenga como fin remunerar los servicios de éste en la sociedad.

No se han producido.

A.12. 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.13. 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.

La política de remuneraciones actualmente en vigor se ajusta a los objetivos, valores, criterios e intereses aprobados por la Junta General de la Compañía.

En base a ello y debido a la situación por la que atraviesa la compañía, dentro de la política de ahorro y contención del gasto que se está aplicando, no se han devengado remuneraciones variables durante el ejercicio.

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. Así, está previsto que a efectos de compensar las labores efectuadas por los miembros del Consejo de Administración en el desempeño de su función, así como de determinados empleados y colaboradores, dentro todo ello de la política de remuneración de la compañía basada en la transparencia, en la profesionalidad y en la efectiva dedicación a los cometidos que en cada momento precise la Sociedad, así como presidida por la proporcionalidad y coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Compañía en cada momento, 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, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones someterá a la aprobación del Consejo de Administración, el reconocimiento del derecho de cobro por dichas personas de determinados importes cuya liquidación se realizará obligatoriamente mediante su compensación en la ampliación de capital mediante compensación de créditos que se apruebe al efecto por la Junta General.

Sin embargo todo ello quedará condicionado a los resultados efectivamente obtenidos por la Compañía y al éxito futuro de las operaciones de integración y reestructuración que está previsto acometer y que producirán una profunda transformación de Urbas Grupo Financiero S.A.

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 de forma resumida las principales características de estructura y conceptos retributivos de la política de retribuciones aplicada durante el ejercicio cerrado, 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.

Durante el ejercicio 2014, únicamente D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, debido a su condición de Presidente y Consejero Delegado ha percibido retribución dineraria. Si bien D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, cesó en dicho cargo con fecha 30 de junio de 2014, por caducidad, se consideró conveniente mantener dicha retribución para el ejercicio en curso debido a que con posterioridad desempeñó las mismas funciones, aunque como representante físico de la sociedad Robisco Investment S.L., estando previsto que sea esta sociedad la que perciba las retribuciones oportunas durante el ejercicio 2015, mediante la suscripción de contrato aprobado al efecto por el Consejo de Administración de conformidad con lo previsto en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo.

El resto de los miembros del Consejo de Administración de Urbas no han devengado, ni se les ha pagado remuneración, ni prestaciones en especie correspondientes al ejercicio 2014 por sus labores de asesoramiento o ejecutivas.

Tampoco 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. Todo ello debido a la situación por la que atraviesa la compañía, dentro de la política de ahorro y contención del gasto que se está aplicando.

Las cantidades percibidas en 2014 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
Alta Dirección	
Total Remuneración (miles de euros)	242

Únicamente, y a efectos de compensar las labores efectuadas por los miembros del Consejo de Administración en el desempeño de su función, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha sometido a la aprobación del Consejo de Administración, reconocer el derecho de cobro por los miembros del Consejo de Administración de determinados importes 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 del ejercicio 2014, que se corresponden con las siguientes:

Consejero	Fecha nombramiento	Fecha expiración	Cantidad
Tres Culturas Dos Orillas S.L.		26/06/2014	6.300,00 €
Darivenia Markets S.L.		27/05/2014	6.000,00 €
Aurici del Sur S.L.		27/05/2014	6.000,00 €
D. Juan Antonio Ibáñez Fernández		30/06/2014	30.000,00 €
Robisco Investment S.L.	30/06/2014		30.000,00 €
Quantium Venture S.L.	27/05/2014		6.600,00 €
Espartel Fund Investment S.L.(1)	15/09/2009		12.600,00 €
Eurocometa S.L.	12/05/2009		12.600,00 €
D. Luis Ramos Atienza	14/02/2011		12.600,00 €
Corporate Leisure S.L.	29/06/2012		12.600,00 €

Además se ha considerado oportuno retribuir y premiar la dedicación destacada a la Sociedad durante el ejercicio 2014 de determinados empleados y colaboradores, dentro todo ello de la política de remuneración de la compañía basada en la transparencia, en la profesionalidad y en la efectiva dedicación a los cometidos que en cada momento precise la Sociedad, así como presidida por la proporcionalidad y coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Compañía en cada momento, 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. Dicha cantidad alcanzará un máximo de 40.000 € quedando la Comisión de Nombramientos y Retribuciones autorizada a su distribución en función de los criterios fijados.

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 €)

Durante el ejercicio 2014, por parte de los miembros del Consejo de Administración de Urbas no se ha cobrado remuneración alguna salvo en el caso de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, quién debido a su condición de Consejero Delegado, primero como persona física y a partir del 30 de junio de 2014 como representante físico de la sociedad Robisco Investment S.L., y dedicación exclusiva ha devengado una retribución que ha alcanzado la cifra de 133.000 euros aproximadamente, si bien no ha sido liquidada debido a la política de reducción de costes llevada a cabo, previéndose su cancelación en el momento en que la compañía disponga de la liquidez suficiente o mediante su próxima capitalización.

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:

Como ya se ha manifestado durante el ejercicio 2014, por parte de los miembros del Consejo de Administración de Urbas no se ha cobrado remuneración alguna salvo en el caso de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, quién debido a su condición de Consejero Delegado, primero como persona física y a partir del 30 de junio de 2014 como representante físico de la sociedad Robisco Investment S.L., y dedicación exclusiva ha devengado una retribución que ha alcanzado la cifra de 133.000 euros aproximadamente, si bien no ha sido liquidada debido a la política de reducción de costes llevada a cabo, previéndose su cancelación en el momento en que la compañía disponga de la liquidez suficiente o mediante su próxima capitalización.

Igualmente, y a efectos de compensar las labores efectuadas por los miembros del Consejo de Administración en el desempeño de su función, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha sometido a la aprobación del Consejo de Administración, reconocer el derecho de cobro por los miembros del Consejo de Administración de determinados importes 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 del ejercicio 2014.

Por tanto el resumen de las retribuciones devengadas es el siguiente:

Consejero	Retribución Metálico	Dietas
Tres Culturas Dos Orillas S.L.		6.300,00 €
Darivenia Markets S.L.		6.000,00 €
Aurici del Sur S.L.		6.000,00 €
D. Juan Antonio Ibáñez Fernández	133.000,00 €	30.000,00 €
Robisco Investment S.L.		30.000,00 €
Quantium Venture S.L.		6.600,00 €
Espartel Fund Investment S.L.(1)		12.600,00 €
Eurocometa S.L.		12.600,00 €
D. Luis Ramos Atienza		12.600,00 €
Corporate Leisure S.L.		12.600,00 €

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 del ejercicio anterior, indicando el número de votos negativos que en su caso se hayan emitido.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 61 ter de la Ley del Mercado de Valores, el información sobre la política de remuneraciones de la Sociedad aprobada por el Consejo para el año 2013, se sometió a votación, con carácter consultivo y como punto separado del orden del día, a la Junta General ordinaria de accionistas celebrada el pasado 30 de junio de 2014, habiendo obtenido un total de 18.736.845 de votos favorables, representativos de un 99,92 % de

los votos emitidos, 9.646 votos negativos, representativos de un 0,05 % de los votos emitidos y 5.404 abstenciones, representativos de un 0,03 % de los votos emitidos.

E. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

E.1. Si existe algún aspecto relevante en materia de remuneración de los consejeros que no se haya podido recoger en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas retributivas de la sociedad en relación con sus consejeros, detállelos brevemente.

No existen aspectos relevantes además de los expuestos.

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 31 de marzo de 2015, sin que ninguno de los consejeros haya votado en contra o se haya abstenido en relación con su aprobación.

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

El Orden del día de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. convocada para los próximos días 10 de julio de 2015 en primera convocatoria y, si procede, en segunda convocatoria el día 11 de julio de 2015 en el mismo lugar y hora, incluirá en su PUNTO CUARTO del orden del día una propuesta para la ampliación de capital por compensación de créditos mediante la emisión de acciones de la propia compañía.

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

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

Y después de la realización de las oportunas gestiones con titulares de créditos que respondan a lo expuesto en el párrafo anterior, el Consejo por unanimidad ha decidido proponer a la Junta General un aumento de capital hasta la cifra máxima de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL CIENTO DIEZ EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (4.520.110,25 €)** mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

Por beneficio de la sociedad y por especificidad de la oferta, se trata de una ampliación de capital dirigida exclusivamente a los acreedores que cumplen dichos requisitos, pues no se prevé una ampliación destinada al mercado sino que se trata de una colocación privada dirigida exclusivamente a ciertos acreedores de la compañía, quienes en su caso, suscribirán la ampliación mediante la compensación de la deuda que ostentan frente a aquélla.

Igualmente el Consejo de Administración entiende que dicha propuesta es necesaria por razones de consolidación de balance de la compañía, disminución de pasivo, y atención de exigencias de reembolso de los créditos incluidos en el presente informe. Las características y naturaleza de los créditos que se incluyen en el presente informe, la identidad de las personas a las que se atribuirán las acciones en compensación de créditos, número de éstas y cuantía total se incluyen en el detalle que se integra en el informe como parte del mismo.

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

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

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

NOMBRE	CARACTERÍSTICAS	IMPORTE (euros)	NÚMERO DE ACCIONES A EMITIR	Nominal	Prima
ASERET INVERSIONES S.L.	Facturas 01/09 de 21/04/2009 y 03/09 de fecha 23/04/2009	10.604,18	848.334,00	8.483,34	2.120,84
Aurici del Sur S.L.	Reconocimiento de remuneracion consejeros 2014	6.000,00	480.000,00	4.800,00	1.200,00
Aurora Marqueta Tous	Reconocimiento de remuneracion dirección 2014	8.000,00	640.000,00	6.400,00	1.600,00
Balconcillo Inversiones S.L.	Escritura Publica C/V Participaciones sociales de fecha 29/07/2014 Protocolo 2.615 de Ignacio Saenz	125.042,74	10.003.419,00	100.034,19	25.008,55
COM.APARTAMENTOS PUERTO REY (GESISUR)	Reconocimiento de deuda de fecha 09/10/2014	45.000,00	3.600.000,00	36.000,00	9.000,00
COM.PROP. EDIF ROTONDA DEL PUERTO	Certificado Administrador de fecha 28/07/2014	101.943,27	8.155.461,00	81.554,61	20.388,65
Corporate Leasure S.L.	Reconocimiento de remuneracion consejeros 2014	12.600,00	1.008.000,00	10.080,00	2.520,00
Darivenia Markets S.L.	Reconocimiento de remuneracion consejeros 2014	6.000,00	480.000,00	4.800,00	1.200,00
David Ferrero Roquero y Silvia Peña Martín	Contrato rescision de fecha 19/07/2018	4.400,00	352.000,00	3.520,00	880,00
E.U.C.CASARES SECTOR UR 12 ENTID.COLABOR	Certificado Administrador de fecha 12/03/2015 y sentencia costas de fecha 16/04/2015	38.848,05	3.107.844,00	31.078,44	7.769,61
ELADIA RANERA RANERA	Honorarios procedimientos judiciales	1.580,93	126.474,00	1.264,74	316,19
Espartel Fund Investment S.L.	Reconocimiento de remuneracion consejeros 2014	12.600,00	1.008.000,00	10.080,00	2.520,00
ESTUDIO LEGAL FORO DE EUROPA	Factura 62 de fecha 31/12/2009	11.200,00	896.000,00	8.960,00	2.240,00
Eurocometa S.L.	Reconocimiento de remuneracion consejeros 2014	12.600,00	1.008.000,00	10.080,00	2.520,00
GALVEZ CONSULTORES TRIBUTAR Y JURID SL	Fra 1.016 de fecha 22/10/2014	22.214,05	1.777.124,00	17.771,24	4.442,81
Gestinver Limite S.L.	Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 19/02/2014	37.258,07	2.980.645,00	29.806,45	7.451,61
Hermanos Martinez Alvarez	Sentencia de fecha 10/06/2013	153.955,05	12.316.404,00	123.164,04	30.791,01
IGESPLAN PROYECTOS URBANOS S.L.	Facturas 09/084 de 01/12/2009 y 10/067 de 03/11/2010	12.606,00	1.008.480,00	10.084,80	2.521,20
Iván Cuadrado López	Reconocimiento de remuneracion dirección 2014	25.000,00	2.000.000,00	20.000,00	5.000,00
Jorge Ruiz Ramiro	Sentencia Procedimiento ordinario 324/2011 de fecha 04/03/2014	16.218,68	1.297.494,00	12.974,94	3.243,74
Jose Mª Pérez Jara- Ana Nuñez Ventura	Reconocimiento de deuda de fecha 18/09/2013	19.914,51	1.593.160,00	15.931,60	3.982,90
JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNANDEZ	Reconocimiento de remuneracion consejeros 2014	30.000,00	2.400.000,00	24.000,00	6.000,00
JUAN CARLOS LOPEZ RUIZ	Escrito deuda pendiente de fecha 20/07/2010	4.983,71	398.696,00	3.986,96	996,74

Juan Carlos Martin Muñoz	Reconocimiento de remuneracion dirección 2014	7.000,00	560.000,00	5.600,00	1.400,00
Juliano Martin Rivas y otros	Sentencia Ej.Títulos Judiciales 07/2015 de fecha 08/05/2015	464.054,77	37.124.381,00	371.243,81	92.810,95
LUIS RAMOS ATIENZA	Reconocimiento de remuneracion consejeros 2014	12.600,00	1.008.000,00	10.080,00	2.520,00
Marcos Agudo Moraga y Mª C Lopez Vallejo	Sentencia de fecha 05/07/2010 y tasacion costas e intereses	77.180,00	6.174.400,00	61.744,00	15.436,00
MARIA JESUS GONZALEZ DIEZ	Escrito deuda pendiente de fecha 10/12/2013	1.250,00	100.000,00	1.000,00	250,00
MARIA PIEDAD GARRO GARCIA	Fra 4.990 de fecha 12/06/2008	6.917,92	553.433,00	5.534,33	1.383,58
MERCEDES RUIZ-GOPEGUI GONZALEZ	Honorarios procedimientos judiciales	19.437,95	1.555.036,00	15.550,36	3.887,59
NOVA LURANI, S.L.	Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 25/09/2014	56.835,44	4.546.835,00	45.468,35	11.367,09
NOVA LURANI, S.L.	Escritura de carta de pago y cesion de deuda de fecha 03/10/2014 de Prot 551 de Mª Alicia Aragoncillo	156.448,34	12.515.867,00	125.158,67	31.289,67
NOVA LURANI, S.L.	Liquidacion intereses 2014 según contrato Linea de crédito de fecha 05/03/2014	92.586,00	7.406.880,00	74.068,80	18.517,20
NOVA LURANI, S.L.	Fra 219/14 de fecha 12/05/2014	101.640,00	8.131.200,00	81.312,00	20.328,00
NOVA LURANI, S.L.	Fra 15/15 de fecha 27/04/2015	101.640,00	8.131.200,00	81.312,00	20.328,00
NOVA LURANI, S.L.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 19/11/2014	14.841,92	1.187.353,00	11.873,53	2.968,38
NOVA LURANI, S.L.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 23/02/2015	10.203,27	816.261,00	8.162,61	2.040,65
NOVA LURANI, S.L.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 25/03/2015	2.657,78	212.622,00	2.126,22	531,56
NOVA LURANI, S.L.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 06/03/2015	14.919,23	1.193.538,00	11.935,38	2.983,85
NOVA LURANI, S.L.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 16/02/2015	12.985,00	1.038.800,00	10.388,00	2.597,00
NOVA LURANI, S.L.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 30/01/2015	24.444,85	1.955.588,00	19.555,88	4.888,97
NOVA LURANI, S.L.	Linea de crédito de fecha 24/03/2015, 14/04/2015 y 27/05/2015	974.000,00	77.920.000,00	779.200,00	194.800,00
Olga Rando González-Lasarte	Contrato compraventa de fecha 07/01/2004	32.897,00	2.631.760,00	26.317,60	6.579,40
Quantum Venture S.L	Reconocimiento de remuneracion consejeros 2014	6.600,00	528.000,00	5.280,00	1.320,00
RENTA 4,SOCIEDAD DE VALORES S.A.	Fras 3/06 de 06/11/2006, 2/06 de 04/04/2006, 8/11 de 30/11/2011, 2010B0008906 de 09/07/2010, 2011B0013512 de 09/12/2011 y 2011B0013687 de 27/12/2011	31.321,44	2.505.715,00	25.057,15	6.264,29
Robisco Inversiones S.L.	Reconocimiento de remuneracion consejeros 2014	30.000,00	2.400.000,00	24.000,00	6.000,00

ROBISCO INVERSIONES, S.L.U.	Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 25/09/2014	56.835,44	4.546.835,00	45.468,35	11.367,09
ROBISCO INVERSIONES, S.L.U.	Escritura de carta de pago y cesion de deuda de fecha 03/10/2014 de Prot 551 de Mª Alicia Aragoncillo	156.448,34	12.515.867,00	125.158,67	31.289,67
ROBISCO INVERSIONES, S.L.U.	Liquidacion intereses 2014 según contrato Linea de crédito de fecha 05/03/2014	24.937,00	1.994.960,00	19.949,60	4.987,40
ROBISCO INVERSIONES, S.L.U.	Fra 15/01 de fecha 30/04/2015	36.300,00	2.904.000,00	29.040,00	7.260,00
ROBISCO INVERSIONES, S.L.U.	Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 27/02/2015	51.801,27	4.144.101,00	41.441,01	10.360,25
ROBISCO INVERSIONES, S.L.U.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 19/11/2014	14.841,92	1.187.353,00	11.873,53	2.968,38
ROBISCO INVERSIONES, S.L.U.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 23/02/2015	10.203,27	816.261,00	8.162,61	2.040,65
ROBISCO INVERSIONES, S.L.U.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 25/03/2015	2.657,78	212.622,00	2.126,22	531,56
ROBISCO INVERSIONES, S.L.U.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 06/03/2015	14.919,23	1.193.538,00	11.935,38	2.983,85
ROBISCO INVERSIONES, S.L.U.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 16/02/2015	12.985,00	1.038.800,00	10.388,00	2.597,00
ROBISCO INVERSIONES, S.L.U.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 02/02/2015	7.482,60	598.608,00	5.986,08	1.496,52
ROBISCO INVERSIONES, S.L.U.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 02/02/2015	3.510,35	280.828,00	2.808,28	702,07
ROBISCO INVERSIONES, S.L.U.	Linea de crédito de fecha 24/03/2015, 14/04/2015 y 27/05/2015	974.000,00	77.920.000,00	779.200,00	194.800,15
SERRANO 41 NOTARIOS S.C.	Facturas 152 de 07/12/2011, 1352 de 27/02/2013, 248 de 23/05/2013, 6235 de 23/09/2013, 2674 de 27/04/2015 y 3527 de 27/05/2015	12.703,92	1.016.313,00	10.163,13	2.540,78
SOC DE GEST. SISTEMAS REG. VALOR.IBERCLEAR	Facturas 1531/2010, 2289/2010, 5998/2011, 4838/2013, 4850/2013, 7231/2013, 1106/2014, 1923/2014, 5614/2014, 8677/2014 y 5165/2015	41.695,85	3.335.668,00	33.356,68	8.339,17
SOCIEDAD RECTORA BOLSA DE VALORES MAD.SA	Fras. 226 de 2008, 083 y 256 de 2009, 360.532.621.669 y 3971 de L. 2010, 1279, 499 y 2012 de 2011, 338 y 487 de 2012, 0347, 0476 y 1418 del 2013, 0360 y 0485 del 2014, 060 y 193 del 2015	71.148,13	5.691.850,00	56.918,50	14.229,63
SOCIEDAD RECTORA BOLSA VAL. BARCELONA SAU	Fras 68 de 23/02/2009, 21 de 27/01/2010, 58 de 25/01/2011, 45 de 24/01/2012, 18 de 22/01/2013, 39 de 31/01/2014 y 16 de 30/01/2015	12.465,00	997.200,00	9.972,00	2.493,00
SOCIEDAD RECTORA DE BOLSA DE VAL. BILBAO	Factura 274 de 29/01/2015	1.815,00	145.200,00	1.452,00	363,00
TONEVE SL	Contrato compraventa de fecha 20/11/2003	36.030,00	2.882.400,00	28.824,00	7.206,00

Tres Culturas Dos Orillas S.L.	Reconocimiento de remuneración consejeros 2014	6.300,00	504.000,00	5.040,00	1.260,00
		4.520.110,25	361.608.808,00	3.616.088,08	904.022,17

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

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

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

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

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

En Madrid a 17 de junio de 2015.

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

A los Accionistas de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.: A los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente informe especial sobre la propuesta de aumentar el capital social de Urbas Grupo Financiero, S.A. en 4.520.110,25 euros, mediante la emisión de 361.608.808 nuevas acciones de 0,010 euros de valor nominal cada una con una prima de emisión de 0,0025 euros por acción, por compensación de créditos, formulada por los Administradores de la Sociedad el 17 de junio de 2015, según documento adjunto.

Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los Administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

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

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

Antonio Rueda

DELOITTE, S.L

Inscrita en el R.O.A.C. Nº 50692

17 de junio de 2015

3.6 INFORME ESPECIAL DE EXPERTO INDEPENDIENTE

De conformidad con lo establecido en el artículo 345 del Reglamento de Registro Mercantil, el Registrador Mercantil de Madrid, con fecha 27 de enero de 2015, nombró a Grant Thornton, S.L.P. (en adelante "Grant Thornton") como experto independiente para la elaboración de un único Informe (en adelante "el Informe"), a los efectos previstos en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con el artículo 133 del Reglamento del Registro Mercantil, sobre las acciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. (en adelante "Aldira", "la Sociedad" o "la Compañía") que serán aportadas a la sociedad Urbas Grupo Financiero S.A. (en adelante "Urbas" y junto con Aldira las "sociedades"), en virtud del Aumento de Capital propuesto por el Consejo de Administración de Urbas a la Junta General de Accionistas.

1. Antecedentes

1.1. Introducción

1.1.1. Urbas

Urbas se constituyó el 20 de octubre de 1944, con el nombre de Urbanizaciones y Transportes, S.A. Actualmente Urbas desarrolla actividades sólo en el sector inmobiliario, 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.

La crisis económica y financiera, la restricción del crédito a los particulares y empresas, el elevado paro, la caída del consumo, la falta de confianza marcada por el pesimismo de las perspectivas económicas, han continuado afectando negativamente a la venta de inmuebles hasta finales de 2014. En los primeros compases de 2015 el sector comienza a dar señales de lenta recuperación.

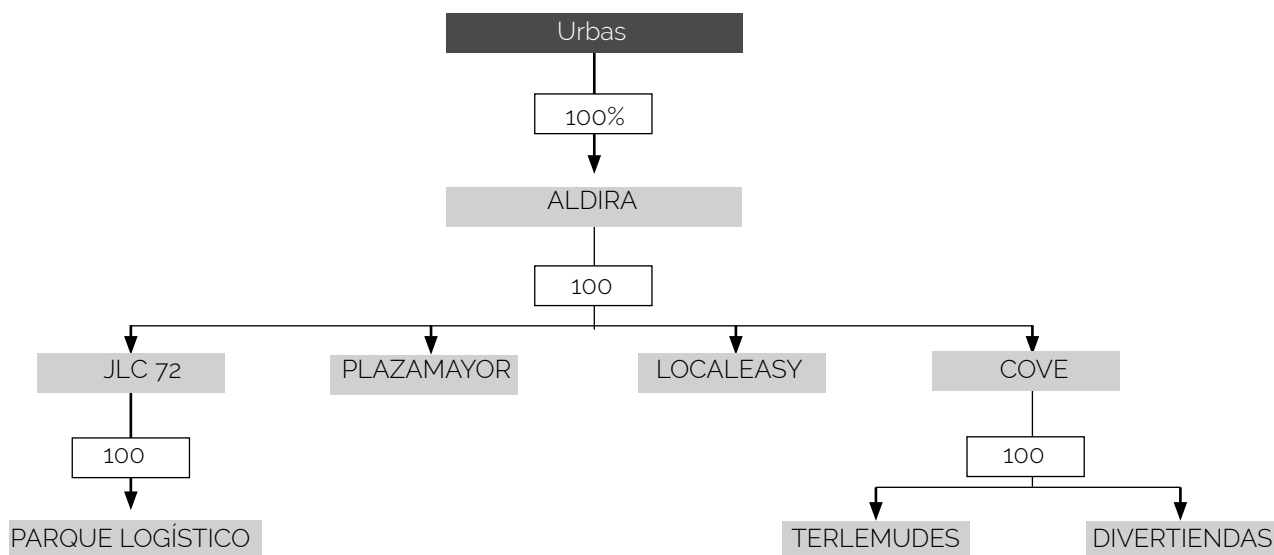
Urbas dispone de promociones de viviendas y varios millones de m2 de suelo. Junto con la cartera de pisos en diferentes provincias, un local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid y un parking en Estepona (Málaga).

1.1.2. Aldira

Aldira es una sociedad constituida el 6 de junio de 2014, tenedora del 100% de las participaciones de Promotora José Luis Casso 72 S.L. (en adelante "JLC 72"), Construcciones de la Vega Cove S. L. (en adelante "COVE"), Localeasy S. L. (en adelante "Localeasy") e Inversiones Playamayor S. L. (en adelante "Playamayor"), y propietaria de una serie de activos inmobiliarios descritos en el Anexo 4.2.1. Urbas realizará una ampliación de capital mediante aportación no dineraria, siendo el resultado de ello que Urbas se convertirá en el propietario del 100% de las participaciones de Aldira, (en adelante "la Operación", "la Transacción", la "Ampliación" o "la Aportación").

El siguiente cuadro presenta las sociedades más relevantes de la Operación:

Gráfico 1. Estructura legal después de la transacción



Fuente: GT basada en información proporcionada por la Dirección de las Compañías.

Después de la operación societaria descrita en la sección 1.1., Urbas será tenedora del 100% del capital social de Aldira mediante una aportación no dineraria de las participaciones y activos integrados en Aldira.

1.1. Descripción general de la operación

Conforme a la información recibida el 27 de enero de 2015, en el nombramiento de Grant Thornton como experto independiente, los Consejos de Administración de Urbas y Aldira han acordado (en adelante "el Acuerdo") la adquisición por parte de Urbas del 100% del capital social de Aldira, mediante la entrega de acciones ordinarias de Urbas de nueva emisión.

Se aportarán un total de 30.635.596 participaciones de Aldira, representativas del 100% de su capital social, al patrimonio de Ubras.

Ubras realizará una ampliación de capital por un importe nominal total de €294,08 millones mediante la emisión y puesta en circulación de 29.408.000.000 nuevas acciones ordinarias de €0,01 de valor nominal con una prima de emisión total y conjunta de €73,52 millones, lo que resulta en un importe total de la emisión de €367,6 millones.

No obstante, durante el plazo transcurrido entre la fecha del nombramiento de Grant Thornton como experto independiente y la emisión de este informe, los activos y pasivos objeto de aportación en la Operación han sufrido variaciones, siendo los valores finales de dichos activos y pasivos aquellos indicados en el Informe de Administradores de Ubras a fecha 26 de mayo de 2015, adjunto en el Anexo 4.4.

El Informe de Administradores de Ubras especifica que Ubras realizará una ampliación de capital por un Importe nominal total de €307,59 millones mediante la emisión y puesta en circulación de 30.759.040.000 nuevas acciones ordinarias de €0,01 de valor nominal con una prima de emisión total y conjunta de €76,90 millones, lo que resulta en un importe total de la emisión de €384,49 millones.

1.2. Relación de las sociedades participantes en la operación

Ubras, con domicilio en calle Velázquez 94, 1º, es una sociedad de nacionalidad española, con C.I.F. número A-08049793.

Aldira, con domicilio en calle Santa Cruz de Marcenado 4, local, 28015 Madrid, es una sociedad de nacionalidad española con C.I.F. número B-87031936.

Localeasy, con domicilio en calle Gran Vía 36, 28013 Madrid, y C.I.F. B-84686088, es una sociedad de nacionalidad española.

Playamayor, con domicilio en calle Naranjo de Bulnes 1, 28100 San Sebastián de los Reyes, Madrid y C.I.F. B-86518727, es una sociedad de nacionalidad española.

JLC 72, con domicilio en calle José Ortega y Gasset 29, 6ª planta, 28006 Madrid, con C.I.F. B-86879657, es una sociedad de nacionalidad española.

Alza Parque Logístico S.L.U. (en adelante "Parque Logístico"), con domicilio en calle Ortega y Gasset 29, planta 6ª, 28006 Madrid, es una sociedad de nacionalidad española.

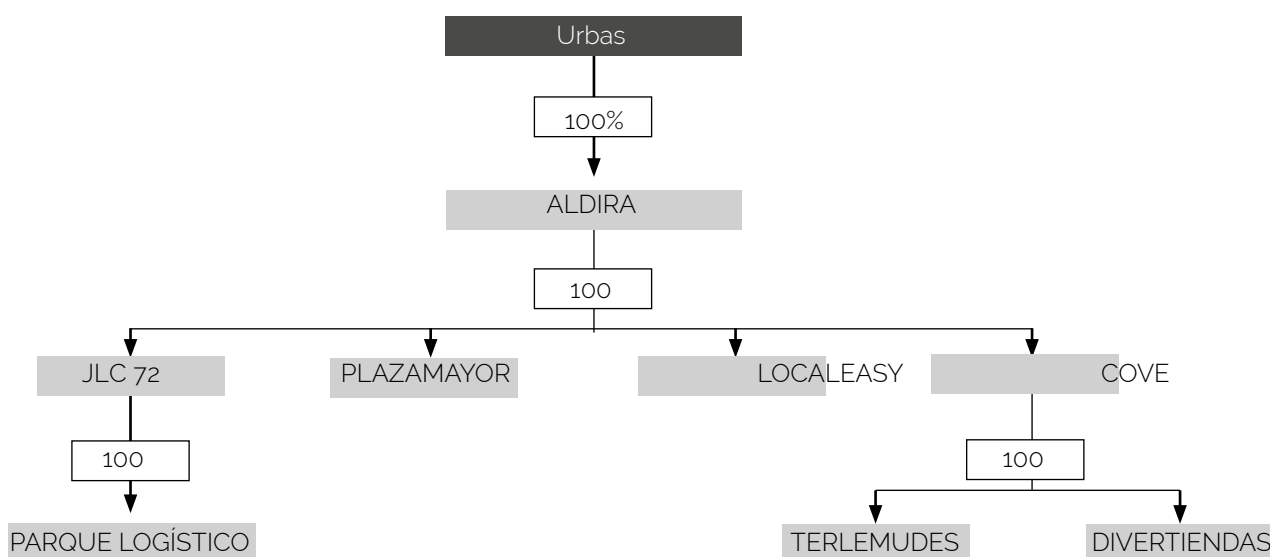
COVE con domicilio en calle Altamira 1, 19200 Azuqueca de Henares, Guadalajara, con C.I.F. B- 19137512, es una sociedad de nacionalidad española.

Terlemudes S.L.U. (en adelante "Terlemudes"), con domicilio en calle Pinar s/n, 28880 Meco, Madrid y C.I.F. B-83639989, es una sociedad de nacionalidad española. La Sociedad está controlada por Cove que posee el 100% de participación.

Divertiendas S.L.U. (en adelante "Divertiendas"), con domicilio en calle Pinar s/n, 28880 Meco, Madrid, con C.I.F. B-19181163, es una sociedad de nacionalidad española. La Sociedad está controlada por Cove que posee el 100% de participación.

1.2.1. Estructura legal de las sociedades incluidas en la Operación

Antes de la transacción, Aldira presenta la siguiente estructura legal:



Fuente: GT basada en información proporcionada por la Dirección de las Compañías.

A continuación incluimos una breve descripción de los principales activos y pasivos de Aldira.

1.2.2. Aldira

Aldira, a fecha 11 de mayo de 2015 y previo a la transacción propuesta, presenta un Valor de Patrimonio Neto de €384,50 millones compuesto por los siguientes conceptos:

Aldira	
000€	11/05/2015
Patrimonio Neto	384.499
Activos Inmobiliarios	115.888
Deuda Financiera	-
Otros Activos y Pasivos	18
Inversion en empresas asociadas	268.593
JLC 72	84.410
Playamayor	11.566
Localeasy	11.282
COVE	161.335
Fuente: GT basada en información proporcionada por la Dirección de las Compañías.	

Un mayor detalle del balance de situación al 11 de mayo de 2015 y la relación de activos inmobiliarios y de deuda financiera que son propiedad directa de Aldira se incluyen en los Anexos 4.1.1 y 4.2.1.

Aldira es propietaria directa del 100% de las participaciones de las siguientes sociedades:

- JLC 72
- Playamayor
- Localeasy
- COVE

A continuación se desglosa la composición de dichas sociedades.

1.2.2.1. JLC 72

JLC 72 tiene un Valor de Patrimonio Neto al 11 de mayo de 2015 de €84,41 millones, compuesto como se muestra en el siguiente cuadro:

JLC 72	
000€	11/05/2015
Patrimonio Neto	84.410
Activos Inmobiliarios	169.721
Deuda Financiera	(87.794)
Otros Activos y Pasivos	(1.854)
Inversion en empresas asociadas	4.337
Parque Logístico	4.337
Fuente: GT basada en información proporcionada por la Dirección de las Compañías.	

Un mayor detalle del balance de situación al 11 de mayo de 2015 y la relación de activos inmobiliarios y de deuda financiera que son propiedad directa de JLC 72 se incluyen en los Anexos 4.1.2. y 4.2.2.

1.2.2.1.1. Parque Logístico

Parque Logístico es 100% propiedad de JLC 72, y tiene un Valor de Patrimonio Neto a fecha 30 de abril de 2015 de €4,34 millones, compuesto como se muestra en el siguiente cuadro:

Parque Logístico	
000€	30/04/2015
Patrimonio Neto	4.437
Activos Inmobiliarios	8.392
Deuda Financiera	(4.002)
Otros Activos y Pasivos	(53)
Inversion en empresas asociadas	-
Fuente: GT basada en información proporcionada por la Dirección de las Compañías.	

Un mayor detalle del balance de situación al 30 de abril de 2015 y la relación de activos inmobiliarios y de deuda financiera que son propiedad directa de Parque Logístico se incluyen en los Anexos 4.1.3. y 4.2.3.

1.2.2.2. Playamayor

Playamayor tiene un Valor de Patrimonio Neto al 11 de mayo de 2015 de €11,57 millones, compuesto como se muestra en el siguiente cuadro:

Playamayor	
000€	11/05/2015
Patrimonio Neto	11.566
Activos Inmobiliarios	11.572
Deuda Financiera	-
Otros Activos y Pasivos	(7)
Inversion en empresas asociadas	-
Fuente: GT basada en información proporcionada por la Dirección de las Compañías.	

Un mayor detalle del balance de situación al 11 de mayo de 2015 y la relación de activos inmobiliarios y de deuda financiera que son propiedad directa de Playamayor se incluyen en los Anexos 4.1.4. y 4.2.4.

1.2.2.3. Localeasy

Localeasy tiene un Valor de Patrimonio Neto al 11 de mayo de 2015 de €11,28 millones, compuesto como se muestra en el siguiente cuadro:

Localeasy	
000€	11/05/2015
Patrimonio Neto	11.282
Activos Inmobiliarios	12.517
Deuda Financiera	(1.241)
Otros Activos y Pasivos	6
Inversion en empresas asociadas	-
Fuente: GT basada en información proporcionada por la Dirección de las Compañías.	

Un mayor detalle del balance de situación al 11 de mayo de 2015 y la relación de activos inmobiliarios y de deuda financiera que son propiedad directa de Localeasy se incluyen en los Anexos 4.1.5. y 4.2.5.

1.2.2.4. COVE

COVE tiene un Valor de Patrimonio Neto al 11 de mayo de 2015 de €161,34 millones, compuesto como se muestra en el siguiente cuadro:

COVE	
000€	11/05/2015
Patrimonio Neto	161.335
Activos Inmobiliarios	190.813
Deuda Financiera	(29.381)
Otros Activos y Pasivos	(588)
Inversion en empresas asociadas	491
Terlemudes	397
Divertiendas	95
Fuente: GT basada en información proporcionada por la Dirección de las Compañías.	

Un mayor detalle del balance de situación al 11 de mayo de 2015 y la relación de activos inmobiliarios y de deuda financiera que son propiedad directa de COVE se incluye en los Anexos 4.1.6. y 4.2.6.

1.2.2.4.1. Terlemudes

Terlemudes, es 100% propiedad de COVE, y tiene un Valor de Patrimonio Neto al 30 de abril de 2015 de €0,397 millones, compuesto como se muestra en el siguiente cuadro:

Terlemudes	
000€	30/04/2015
Patrimonio Neto	397
Activos Inmobiliarios	87
Deuda Financiera	-
Otros Activos y Pasivos	310
Inversion en empresas asociadas	-
Fuente: GT basada en información proporcionada por la Dirección de las Compañías.	

Un mayor detalle del balance de situación al 30 de abril de 2015 y la relación de activos inmobiliarios y de deuda financiera que son propiedad directa de Terlemudes se incluye en los Anexos 4.1.7. y 4.2.7.

1.2.2.4.2. Divertiendas

Divertiendas tiene un Valor de Patrimonio Neto al 30 de abril de 2015 de €0,095 millones, compuesto como se muestra en el siguiente cuadro:

Divertiendas	
000€	30/04/2015
Patrimonio Neto	95
Activos Inmobiliarios	0
Deuda Financiera	-
Otros Activos y Pasivos	95
Inversion en empresas asociadas	-
Fuente: GT basada en información proporcionada por la Dirección de las Compañías.	

Divertiendas no posee activos inmobiliarios ni deuda bancaria. En el Anexo 4.1.8. se adjunta el balance de situación de Divertiendas.

2. Aspectos de Valoración

2.1. Criterios de valoración de la aportación no dineraria adoptados por la Dirección de Ubras.

A fin de determinar el valor de la aportación, la dirección de Ubras nos ha facilitado una valoración de Aldira basada en el método de patrimonio neto corregido (en adelante "PNC"). Dicha metodología recoge el valor razonable de los fondos propios de Aldira ajustando sus activos y pasivos a su valor de mercado equivalente.

El valor razonable de los activos Inmobiliarios de Aldira se ha estimado por las siguientes compañías especialistas (en adelante "los Tasadores") en valoración de activos inmobiliarios:

- CBRE Valuation Advisory, S.A. (en adelante "CBRE")
- Knight Frank Espana, S.A. (en adelante "Knight Frank")
- ROO Taxacións 2003, S. L. (en adelante "ROO Taxacións")
- Técnicos en Tasación, S.A. (en adelante "Tecnitasa")

El método principal utilizado por los Tasadores ha sido el "Residual Dinámico" (utilizado por todos los Tasadores) y como métodos alternativos, el de "comparación ajustado", "coste de reposición" y "asesoramiento de mercado".

2.2. Base de Valoración

Creemos que el enfoque de patrimonio neto (Valor Patrimonial Corregido) es la base adecuada para la valoración de Aldira. Este indica el valor razonable de una empresa mediante el ajuste de ciertas partidas del activo y del pasivo a sus valores de mercado equivalentes. Este enfoque está basado en el sumatorio de los valores individuales de cada partida del activo y del pasivo del balance de la Compañía.

En el caso que nos ocupa, los ajustes a considerar en la valoración de la Compañía se referirán fundamentalmente a plusvalías latentes relativas a inversiones en participaciones de sociedades y a activos inmobiliarios.

2.2.1. Patrimonio Neto Corregido (PNC)

El método de "Patrimonio Neto Corregido" indica el valor de mercado de los Fondos Propios de una empresa ajustando los activos y pasivos a su valor de mercado equivalente. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante utilizando uno o varios enfoques.

El valor del 100% del Patrimonio Neto será igual a la suma de los valores de mercado de los activos menos el de los pasivos. Este enfoque es apropiado cuando el objetivo a valorar es:

- Una sociedad holding/ conglomerado (donde el valor recae en la capacidad para generar ingresos de los activos, que puede valorarse separadamente utilizando otros métodos apropiados para ello).
- Empresas inmobiliarias
- Empresas intensivas en activos intangibles
- Empresas con baja rentabilidad donde la aplicación de metodologías basadas en rendimientos futuros no reflejan el valor de compañías de similar naturaleza.

Los tipos de ajustes que deben considerarse a la hora de valorar cada activo y pasivo pueden incluir los siguientes:

- Sustitución de activos fijos tales como inmuebles por su valor de mercado actual neto de impuestos
- Valoración de inversiones financieras a precios de mercado
- Valor de realización de los activos intangibles

3. Alcance y aspectos a considerar de nuestro trabajo

Los análisis y comprobaciones efectuados han tenido como objeto, exclusivamente, cumplir con los requisitos mencionados en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital y en los artículos 133, 340 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil.

3.1. Alcance

El trabajo cubrirá las áreas siguientes:

- Entendimiento de la estrategia de Urbas en la que se engloba su decisión de realizar la presente ampliación de capital;
- Breve análisis del mercado inmobiliario;
- Adquisición de un buen entendimiento sobre el alcance y las conclusiones de los trabajos de valoración que han servido de referencia para establecer el importe de la Ampliación;
- Revisión, análisis y contraste de las metodologías de valoración empleadas en la determinación del valor;
- Análisis de los documentos detallados de valoración y revisión de toda la información financiera tanto interna como externa, auditada y/o no auditada que sea necesaria para completar el alcance anterior;
- Relativo a aspectos de valoración:
 - Evaluación de la conveniencia de aplicar las distintas metodologías de valoración:
 - Patrimonio neto corregido, Múltiplos de Mercado, DCF.
 - Revisión de la razonabilidad de las tasaciones inmobiliarias de los activos.
 - Comprobar que las tasaciones de activos se ha realizado por sociedades especializadas inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación del Banco de España.
 - Análisis de la homogeneidad y consistencia de las metodologías por clases de activos, así como respecto a las fechas en las que se han realizado las distintas valoraciones.
 - Entender el impacto en la valoración de la situación legal de los activos: licencias, restricciones, litigios, etc., y revisión de las hipótesis de cálculo correspondientes.
 - Para aquellos activos en rentabilidad, revisión de la proyección de flujos de caja considerando aspectos como niveles de ocupación, precios de alquiler y plazos de los contratos de arrendamiento.
 - Evaluación del cálculo de las plusvalías o minusvalías estimadas a partir de las valoraciones de los distintos activos.
 - Revisión (no auditoría) de los estados financieros más recientes disponibles de la Compañía.
 - Revisión de los acontecimientos acaecidos entre la fecha estados financieros más recientes disponibles de la Compañía y la fecha actual (actas, etc.).
 - Mantenimiento de reuniones con Urbas y la Compañía, con el propósito de obtener un buen entendimiento de la Operación y del trabajo realizado así como de obtener aclaraciones sobre las cuestiones que se han planteado durante la realización de nuestro trabajo y recabar otra información que se considere de utilidad.
 - Mantenimiento de reuniones con los principales Tasadores.

- Preparación y obtención de los diversos escritos habituales de acuerdo con las normas técnicas para trabajos de este tipo (cartas de manifestaciones, certificados de acciones emitidas, etc.) en los términos que solicitemos una vez finalizado el trabajo de campo.
- Análisis final de razonabilidad de todos los resultados obtenidos y elaboración de las conclusiones;
- Otros procedimientos que considerásemos necesarios.

La documentación relevante utilizada para la realización de nuestro trabajo ha sido la siguiente:

- Aldira
 - i. Balance de situación preforma a 27/04/2015 realizado por la Compañía tras la integración de JLC 72 y COVE
 - ii. Balance de situación preforma a 11/05/2015 realizado por la Compañía tras aplicación de Plusvalías
 - iii. Documento detallado de la situación final de Aldira (NAV), realizado por la Compañía
 - iv. Valoración de los activos inmobiliarios incluidos en la operación (ROO Taxacions 2003, S.L. y Tecnitasa con fecha mayo de 2014 y abril de 2015)
 - v. Certificados de valor de los activos inmobiliarios Incluidos en la operación (ROO Taxacions 2003, S.L. con fecha marzo de 2015)
 - vi. Contratos de préstamos con entidades financieras Incluidos en la operación
 - vii. Escrituras de aportación de activos a Aldira a 08/08/2014, 22/04/2015, 24/04/2015 y 30/04/2015.
 - viii. Escritura de constitución de Aldira a 06/06/2014
 - ix. Informe de Administradores de URBAS a 26/05/2015
- Localeasy
 - i. Cuentas Anuales a 31/12/2013, realizado por la Compañía
 - ii. Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31/12/2013, elaborado por la Compañía
 - iii. Cuenta de Sumas y Saldos a 31/12/2014 elaborado por la Compañía
 - iv. Balance de situación preforma a 01/04/2015 realizado por la Compañía
 - v. Valoración de los activos inmobiliarios incluidos en la operación (Tecnitasa con fecha de mayo de 2015)
 - vi. Contrato de leasing del activo inmobiliario (Ref. 4)
- Playamayor
 - i. Cuentas Anuales a 31/12/2013
 - ii. Balance de situación proforma a 01/04/2015 y NAV de Playamayor, elaborado por la Compañía
 - iii. Valoración de los activos inmobiliarios incluidos en la transacción (ROO Taxacions 2003, S.L. y Tinsa Tasadores con fecha mayo de 2014 hasta abril de 2015)
- JLC 72
 - i. Cuentas Anuales a 31/12/2012 y 31/12/2013
 - ii. Proforma de JLC 72 a 27/04/2014, elaborado por la Dirección de JLC 72
 - iii. Valoración de activos inmobiliarios incluidos en la transacción (Knight Frank y CBRE a fecha 31/12/2013)
 - iv. Contratos de préstamos con entidades financieras incluidos en la operación
 - v. Escritura de adquisición activo inmobiliario (ref. 61)
 - vi. Escritura compraventa de activos inmobiliarios (ref. 26, 29, 33, 35, 36, 39, 41, 43, 50, 52,53,53r,54r,55,59,66,68, 69, 71, 72)
 - vii. Documento reparcelación de activos inmobiliarios (ref. 25, 26, 32, 36, 41 y 43)
 - viii. Escritura segregación activo inmobiliario (ref. 55)
 - ix. Escritura de ampliación de capital a 27/03/2015
- Parque Logístico
 - i. Cuentas Anuales a 31/12/2013
 - ii. Cuenta de Pérdidas y Ganancias no auditadas a 31/12/2014, elaborado por la Compañía
 - iii. Balance de situación y Sumas y Saldos a 31/12/2014, elaborado por la Compañía

- iv. Proforma de Parque Logístico a 31/12/2014 elaborado por la Compañía
- v. Valoración de los activos inmobiliarios (CBRE a fecha 31/12/2013)
- vi. Contrato de préstamos hipotecarios con entidades financieras incluidos en la operación
- vii. Escritura compraventa activo inmobiliario (ref. 58-A)
- COVE
 - i. Cuentas Anuales auditadas al cierre del ejercicio 31/12/2012 y 31/12/2013, elaborados por la Compañía
 - ii. Balance de situación, cuenta de Sumas y Saldos y cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31/12/2014, realizado por la Compañía
 - iii. Proforma de COVE a 31/12/2014 elaborado por la Compañía
 - iv. Valoración de los activos inmobiliarios (CBRE a fecha 31/12/2013)
 - v. Fichas del catastro en relación con activos inmobiliarios
 - vi. Contrato de préstamos hipotecarios con entidades financieras incluidos en la operación, así como las correspondientes escrituras
 - vii. Escrituras compraventa de activos inmobiliarios (ref. 14, 15, 16, 37, 38, 41, 45, 47,48,49, 64)
- Terlemudes
 - i. Balance de situación, Balance de Comprobación de Sumas y Saldos y cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31/12/2014, elaborado por la Compañía
 - ii. Valoración de activo inmobiliario (Ref. 16) (CBRE a fecha 31/12/2013)
- Divertiendas
 - i. Balance de situación, Balance de Comprobación de Sumas y Saldos y cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31/12/2014, elaborado por la Compañía
- Otros
 - i. Plan de Negocio de ALDIRA, una vez realizada la transacción, preparado por la Dirección de la Compañía
 - ii. Reuniones celebradas con Javier Blanco, Director General de ALDIRA y Jose Luis Achaerandio de ALZA Real Estate, S.A
 - iii. Reunión celebrada con CBRE

Nuestro trabajo se ha basado en la información auditada y/o no auditada proporcionada por la Dirección de las Sociedades. Las hipótesis y metodología empleadas en la valoración de los activos aportados han sido facilitadas por la dirección de las Sociedades. En la realización de nuestro trabajo hemos asumido que dicha información es completa y precisa, así como que refleja las mejores estimaciones de la Dirección de Urbas y Aldira acerca de las perspectivas de su negocio desde el punto de vista operativo, económico y financiero. Los procedimientos de revisión que hemos aplicado no son todos aquellos que requiere la realización de un examen de auditoría en los términos previstos en la Ley de Auditoría de Cuentas aprobada por el Real Decreto 1/2011, 1 de julio. Por tanto, no emitiremos una opinión profesional sobre estados financieros objeto de nuestro trabajo.

Hemos asumido que todas las autorizaciones y registros que resulten pertinentes en España y en las demás jurisdicciones en que estén presentes ambas Sociedades para la efectividad de la operación proyectada se obtendrán sin ningún efecto adverso para Urbas y Aldira o para los beneficios esperados de la operación que afecten de forma significativa a nuestro análisis.

Finalmente, debemos mencionar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y, por tanto, no supone ninguna recomendación a la Dirección de las Sociedades, a los accionistas de las mismas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar en relación con la operación u otras transacciones de acciones de las Sociedades. Nuestro trabajo no tiene por objeto analizar la conveniencia de las estrategias de negocio actuales o pasadas de las Sociedades ni las razones de la Operación en relación con otras estrategias de negocio o transacciones por las que hubieran podido optar las Sociedades, ni analizar la decisión de negocio de las Sociedades para proceder con la Operación. Nuestra actuación no ha supuesto una auditoría de la información financiera que se nos ha facilitado, asumiendo en la realización de nuestro trabajo que dicha información es completa y precisa.

3.2. Aspectos relevantes a considerar en nuestra intervención de Experto Independiente

Las estimaciones de valor están basadas en métodos de valoración comúnmente aceptados en la profesión. Aunque hemos realizado la valoración de manera razonable, sobre la base de la información disponible, debemos indicar que las valoraciones de negocios no cotizados en mercados organizados no son una ciencia exacta, sino un ejercicio basado en la experiencia y en el empleo de hipótesis, que contienen cierto grado de subjetividad. En estas circunstancias, no podemos asegurar que terceras partes vayan a estar necesariamente de acuerdo con nuestras conclusiones.

Las valoraciones de los principales activos que forman parte de la Aportación están soportados por Informes de expertos inmobiliarios. Dichas valoraciones son resultado de un ejercicio teórico sobre la base de determinadas hipótesis y una metodología de común aceptación en la industria inmobiliaria.

Queremos señalar que ante una eventual transacción de cualquiera de ellos, el precio acordado puede diferir de los valores considerados.

Hemos revisado las escrituras de ampliación de aportación de activos en Aldira y hemos comprobado en Hneas generales que la descripción de los activos que figuran en las mismas se corresponde con aquellos que han estado sujetos a nuestro análisis. No obstante, dicha descripción no incluye detalles sobre superficies, por lo que no podemos asegurar la exactitud de los mismos.

Consideramos conveniente destacar que los estados financieros proyectados, la determinación de los criterios y premisas sobre los que están basados, así como el detalle de la información pertinente que pudiera afectar a la ejecución de los mismos, son responsabilidad de Urbas.

Una parte sustancial de nuestro trabajo y, por lo tanto, de los resultados del mismo, se ha basado en las tasaciones de Aldira realizadas por terceros de acuerdo con unas hipótesis facilitadas por la Dirección de Urbas y sus asesores financieros que recogen, entre otras, estimaciones acerca del desarrollo de determinados acontecimientos futuros, basándose en las presentes circunstancias y su esperada evolución. Dadas las incertidumbres inherentes a cualquier información concerniente al futuro, algunas de estas hipótesis podrán no materializarse tal y como se han definido, y podrían ocurrir acontecimientos no previstos. Por lo tanto, los valores estimados podrían verse afectados en caso de que dichas hipótesis no se cumplan.

3.3. Conclusión

De acuerdo con los procedimientos aplicados en nuestro trabajo, la información utilizada y, teniendo en cuenta los aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo, todo ello descrito en los apartados anteriores, y con el objeto de cumplir exclusivamente con los requisitos establecidos en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital y en los artículos 133, 340 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, concluimos que, los criterios de valoración utilizados por la Dirección de URBAS para determinar el valor de las participaciones de ALDIRA son razonables y que los valores a los que éstos conducen se corresponden, de manera razonable, con el valor nominal, más prima de emisión a emitir por URBAS como contrapartida en el Aumento de Capital.

Este Informe de Experto Independiente ha sido preparado únicamente a efectos de los dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital y en los artículos 133, 340 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Grant Thornton

Alfredo González

Socio

26 de mayo de 2015

4. ANEXOS

4.1. Balances de las Sociedades incluidas en la Transacción

Los balances adjuntos a continuación, son aquellos balances que han sido revisados, así como las correspondientes aportaciones y plusvalías de los activos inmobiliarios contenidos en las Sociedades aportadas a Aldira a fecha de la escritura de ampliación de capital.

4.1.1. Balance de Situación Aldira 11/05/2015

BALANCE DE SITUACIÓN PROFORMA ALDIRA

000 €	BALANCE ALDIRA 30/04/2015	Plusvalía Activos	NAV Aldira 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	89.725	200.641	290.366
Inmovilizado material	1.959	300	2.258
Inversiones inmobiliarias	6.677	12.838	19.515
Inv. empresas del grupo y asociadas a largo plazo	81.089	187.503	268.593
Localeasy	10.088	1.194	11.282
Playamayor	4.051	7.515	11.566
JLC 72	38.158	46.252	84.410
COVE	28.793	132.543	161.335
ACTIVO CORRIENTE	43.885	50.333	94.218
Existencias	43.781	50.333	94.115
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	86	-	86
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18	-	18
TOTAL ACTIVO	133.609	250.975	384.584

000 €	BALANCE ALDIRA 30/04/2015	Plusvalía Activos	NAV Aldira 11/05/2015
PATRIMONIO NETO	133.524	250.975	384.499
Fondos propios	133.524	250.975	384.499
Capital	69.341	-	69.341
Prima de ascensión	64.168	-	64.168
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11.060	-	11.060
Resultado del ejercicio	(11.045)	-	(11.045)
Plusvalía en activos	-	250.975	250.975
PASIVO NO CORRIENTE	15	-	15
Deudas a largo plazo	15	-	15
Deudas con entidades de crédito	-	-	-
Otros pasivos financieros	15	-	15
PASIVO CORRIENTE	70	-	70
Deudas a corto plazo	38	-	38
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	33	-	33
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	133.609	250.975	384.584

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Aldira

000 €	VNC	Plusvalía Activos	NAV Aldira
Total Activos Inmobiliarios	52.417	63.471	115.888
Inmovilizado material	1.959	300	2.258
Inversiones inmobiliarias	6.677	12.838	19.515
Existencias	43.781	50.333	94.115
Deuda financiera	-	-	-

4.1.2. Balance de Situación JLC 72 11/05/2015

BALANCE DE SITUACIÓN JLC 72

000 €	BALANCE JLC 72 31/12/2014	APORTACIÓN JLC 72 27/03/2015	Plusvalía APORTACIÓN JLC 72 30/04/2015	NAV JLC 72 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	-	29.238	7.616	36.854
Inversiones inmobiliarias	-	25.294	7.173	32.467
Inv. empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	3.894	443	4.337
PARQUE LOGISTICO	-	3.894	443	4.337
Inversiones financieras a largo plazo	-	50	-	50
Otros activos financieros	-	50	-	50
ACTIVO CORRIENTE	3	98.970	38.637	137.609
Existencias	-	98.616	38.637	137.254
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(0)	352	-	352
Deudores varios	(0)	352	-	352
Otros créditos con las Administraciones Públicas	0	-	-	0
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3	-	-	3
TOTAL ACTIVO	3	128.208	46.253	174.463

000 €	BALANCE JLC 72 31/12/2014	APORTACIÓN JLC 72 27/03/2015	Plusvalía APORTACIÓN JLC 72 30/04/2015	NAV JLC 72 11/05/2015
PATRIMONIO NETO	2	38.155	46.253	84.410
Fondos propios	2	38.155	46.253	84.410
Capital	3	3.581	-	3.584
Prima de asunción	-	34.574	-	34.574
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(0)	-	-	(0)
Resultado del ejercicio	(0)	-	-	(0)
Plusvalía en activos	-	-	46.253	46.253
PASIVO NO CORRIENTE	-	26.195	-	26.195
Deudas a largo plazo	-	26.195	-	26.195
Deudas con entidades de crédito	-	25.213	-	25.213
Otros pasivos financieros	-	983	-	983
PASIVO CORRIENTE	0	63.858	-	63.858
Deudas a corto plazo	-	62.582	-	62.582
Deudas con entidades de crédito	-	62.582	-	62.582
Deudas emp. del grupo y asociadas a corto plazo	0	170	-	170
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	1.106	-	1.106
Proveedores a corto plazo	0	1.042	-	1.042
Acreedores varios	-	64	-	64
TOTAL ACTIVO	3	128.208	46.253	174.463

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera JLC 72

000 €	BALANCE JLC 72 31/04/2015	VNC	Plusvalía Activos	NAV JLC 72
Total Activos Inmobiliarios	-	123.911	45.810	169.721
Inversiones inmobiliarias	-	25.294	7.173	32.467
Existencias	-	98.617	38.637	137.254
Deuda Financiera	-	87.794	-	87.794

4.1.3. Balance de Situación Parque Logístico 30/04/2015

BALANCE DE SITUACIÓN Parque Logístico

000 €	BALANCE Parque Logístico 31/12/2014	Plusvalía	NAV Parque Logístico 30/04/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	6.386	2.016	8.402
Inversiones inmobiliarias	6.376	2.016	8.392
Inv. empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10	-	10
Créditos a empresas	10	-	10
ACTIVO CORRIENTE	2	-	2
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2	-	2
Deudores varios	1	-	1
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1	-	1
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(0)	-	(0)
TOTAL ACTIVO	6.388	2.016	8.404

000 €	BALANCE Parque Logístico 31/12/2014	Plusvalía	NAV Parque Logístico 30/04/2015
PATRIMONIO NETO	2.321	2.016	4.337
Fondos propios	2.321	2.016	4337
Capital	3.409	-	3.409
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(938)	-	(938)
Resultado del ejercicio	(149)	-	(149)
Plusvalía en activos	-	2.016	2.016
PASIVO NO CORRIENTE	-	-	-
PASIVO CORRIENTE	4.067	-	4.067
Deudas a corto plazo	4.062	-	4.062
Deudas con entidades de crédito	4.002	-	4.002
Derivados y otros pasivos financiero	60	-	60
Deudas emp. del grupo y asociadas a corto plazo	5	-	5
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	-	0
Acreedores varios	0	-	0
Otras deudas con las Administraciones Públicas	0	-	0
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	6.388	2.016	8.404

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Aldira

000 €	VNC	Plusvalía Activos	NAV Parque Logístico
Total Activos Inmobiliarios	6.376	2.016	8.392
Deuda financiera	4.002	-	4.002

4.1.4. Balance de Situación Playamayor

BALANCE DE SITUACIÓN PLAYAMAYOR

000 €	BALANCE PLAYAMAYOR 01/04/2015	Plusvalía	NAV PLAYAMAYOR 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	2.089	9.483	11.572
Inmovilizado material	2.079	9.493	11.572
Inmovilizado material (Inmobiliario)	-	11.572	11.572
Inmovilizado material (No inmobiliario)	2.079	(2.079)	-
Inv. empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10	(10)	-
ACTIVO CORRIENTE	1	-	1
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1	-	1
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	0	-	0
TOTAL ACTIVO	2.091	9.483	11.574

000 €	BALANCE PLAYAMAYOR 01/04/2015	Plusvalía	NAV PLAYAMAYOR 11/05/2015
PATRIMONIO NETO	2.083	9.483	11.586
Fondos propios	-	-	-
Capital	2.812	-	2.812
Prima de asunción	714	-	714
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(1.005)	-	(1.005)
Resultado del ejercicio	(437)	-	(437)
Plusvalía en activos	-	9.483	9.483
PASIVO NO CORRIENTE	7	-	7
Otros pasivos no corrientes	7	-	7
PASIVO CORRIENTE	1	-	1
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1	-	1
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.091	9.483	11.574

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Playamayor

000 €	VNC	Plusvalía Activos	NAV Playamayor
Total Activos Inmobiliarios	-	11.572	11.572
Deuda financiera	-	-	-

4.1.5. Balance de Situación Localeasy 11/05/2015

BALANCE DE SITUACIÓN Localeasy

000 €	BALANCE Localeasy 01/04/2015	Plusvalía	NAV Localeasy 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	4.085	8.568	12.653
Inmovilizado material	3.948	8.568	12.517
Inmovilizado material (Inmobiliario)	3.942	8.575	12.517
Inmovilizado material (No inmobiliario)	7	(7)	-
Activos por impuesto diferido	136	-	136
ACTIVO CORRIENTE	215	(47)	167
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	137	-	137
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	116	-	116
Deudores varios	21	-	21
Inversiones financieras a corto plazo	47	(47)	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	30	-	30
TOTAL ACTIVO	4.299	8.521	12.820

000 €	BALANCE Localeasy 01/04/2015	Plusvalía	NAV Localeasy 11/05/2015
PATRIMONIO NETO	2.941	8.341	11.282
Fondos propios	2.941	8.341	11.282
Capital	1.772	-	1.772
Prima de asunción	1.588	-	1.588
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(534)	-	(534)
Resultado del ejercicio	114	-	114
Plusvalía en activos	-	8.341	8.341
PASIVO NO CORRIENTE	1.241	-	1.241
Deudas a largo plazo	1.241	-	1.241
Acreedores por arrendamiento financiero	1.196	-	1.196
Otros pasivos no corrientes	44	-	44
PASIVO CORRIENTE	298	-	298
Deudas a corto plazo	274	-	274
Otras deudas cp	274	-	274
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	24	-	24
Otros acreedores	24	-	24
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	4.479	8.341	12.820

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Localeasy

000 €	VNC	Plusvalía Activos	NAV Localeasy
Total Activos Inmobiliarios	3.942	8.575	12.517
Deuda financiera	1.241	-	1.241

4.1.6. Balance de Situación COVE 11/05/2015

BALANCE DE SITUACIÓN COVE

000 €	BALANCE COVE 31/12/2014	Plusvalía 30/04/2015	NAV COVE 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	38.331	152.105	190.436
Inmovilizado material	2	-	2
Inversiones inmobiliarias	37.998	151.942	189.940
Inv. empresas del grupo y asociadas a largo plazo	329	163	492
Terlemudes y Divertiendas	329	163	492
Inversiones financieras a largo plazo	2	-	2
ACTIVO CORRIENTE	562	654	1.216
Existencias	219	654	873
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	251	-	251
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	17	-	17
Deudores varios	199	-	199
Otros créditos con las Administraciones Públicas	34	-	34
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	93	-	93
TOTAL ACTIVO	38.893	152.760	191.652

000 €	BALANCE COVE 31/12/2014	Plusvalía 30/04/2015	NAV COVE 11/05/2015
PATRIMONIO NETO	8.576	152.760	161.335
Fondos propios	8.576	152.760	161.335
Capital	3.005	-	3.005
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(2.277)	-	(2.277)
Resultado del ejercicio	7.848	-	7.848
Plusvalía en activos	-	152.760	152.760
PASIVO NO CORRIENTE	13.118	-	13.118
Deudas a largo plazo	13.118	-	13.118
Deudas con entidades de crédito	13.115	-	13.115
Otros pasivos financieros	2	-	2
PASIVO CORRIENTE	17.200	-	17.200
Deudas a corto plazo	16.266	-	16.266
Deudas con entidades de crédito	16.266	-	16.266
Deudas emp. del grupo y asociadas a corto plazo	401	-	401
Acreedores por arrendamiento financiero	533	-	533
Proveedores a corto plazo	3	-	3
Acreedores varios	230	-	230
Anticipos de clientes	300	-	300
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	38.893	152.760	191.652

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera COVE

000 €	VNC	Plusvalía Activos	NAV COVE
Total Activos Inmobiliarios	38.216	152.597	190.813
Inversiones inmobiliarias	37.998	151.942	189.940
Existencias	219	654	873
Deuda financiera	29381	-	29.361

4.1.7. Balance de Situación Terlemudes 30/04/2015

BALANCE DE SITUACIÓN Terlemudes

000 €	BALANCE Terlemudes 31/12/2014	Plusvalía 30/04/2015	NAV Terlemudes 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	-	-	-
ACTIVO CORRIENTE	375	22	397
Existencias	65	22	87
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1	-	1
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1	-	1
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	307	-	307
Otros activos financieros	307	-	307
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2	-	2
TOTAL ACTIVO	375	22	297

000 €	BALANCE Terlemudes 31/12/2014	Plusvalía 30/04/2015	NAV Terlemudes 11/05/2015
PATRIMONIO NETO	375	22	397
Fondos propios	375	22	397
Capital	310	-	310
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	67	-	67
Resultado del ejercicio	(2)	-	(2)
Plusvalía en activos	-	22	22
PASIVO CORRIENTE	0	-	0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	-	0
Acreedores varios	0	-	0
Otras deudas con las Administraciones Públicas	0	-	0
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	375	22	397

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera COVE

000 €	VNC	Plusvalía Activos	NAV Terlemudes
Total Activos Inmobiliarios	65	22	87
Deuda financiera	-	-	-

4.1.8. Balance de Situación Divertiendas 30/04/2015

BALANCE DE SITUACIÓN Divertiendas

000 €	BALANCE Divertiendas 31/12/2014	Plusvalía 30/04/2015	NAV Divertiendas 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	-	-	-
ACTIVO CORRIENTE	95	-	95
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0	-	0
Otros créditos con las Administraciones Públicas	0	-	0
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	94	-	94
Otros activos financieros	94	-	94
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	0	-	0
TOTAL ACTIVO	95	-	95

000 €	BALANCE Divertidas 31/12/2014	Plusvalía 30/04/2015	NAV Divertidas 11/05/2015
PATRIMONIO NETO	95	-	95
Fondos propios	95	-	95
Capital	200	-	200
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	0	-	0
Resultado del ejercicio	(105)	-	(105)
Plusvalía en activos	(1)	-	(1)
PASIVO NO CORRIENTE	-	-	-
PASIVO CORRIENTE	0	-	0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	-	0
Proveedores	0	-	0
Otras deudas con las Administraciones Públicas	0	-	0
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	95	-	95

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera COVE

000 €	VNC	Plusvalía Activos	NAV Divertidas
Total Activos Inmobiliarios	-	-	-
Deuda financiera	-	-	-

4.2. Resumen Activos Inmobiliarios incluidos en la Transacción

4.2.1. Activos inmobiliarios y deuda financiera Aldira

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Aldira

Ref	Nombre de la propiedad	Ubicación		socie- dad pro- pietaria	Superfi- cie (m2)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plus- valía	Deuda Fi- nanciera (000€)
		Calle	Localidad						
5	Oficina Santa Cruz Marcenado	Santa Crz de Marcenado, 4	Madrid	ALDIRA	1.365,043	2.258	1.959	300	-
6	Suelos Const Rovira-Torreforia	Poligono 159 Parcela, 45.	Castellón de la Plana	ALDIRA	10.280	4.630	4.018	614	-
7	Teatro de Valencia	C/Denia, 55	Valencia	ALDIRA	1.153	1.453	1.280	193	-
8	Suelos Illescas (Glez. Trebijano)	C/Alemania, 41	Illescas	ALDIRA	2.292	844	119	465	-
9	Suelo Martorelles	C/ Barcelona, s/n	Martorellas	ALDIRA	4.395	4.7&3	1.431	3.302	-
10	Suelo Jumilla	Sector Los Olivos, paradero Bodegui	Jumilla	ALDIRA	440.034	12.580	1.500	11.080	-
11	Vegas de Matutes 200 Parcelas	Urb. Monte Vegas, nº s/n	Vegas de Matute	ALDIRA	201.299	6.150	1.925	4.224	-
12	Suelo Quijorna	Parcela 62 y 64, Pol. 6	Quijorna	ALDIRA	41.720	7.388	600	6.766	-
15	Suelo Illescas- Ascensión Gª Franco	C/Bajada del Salvador, 19	Illescas	ALDIRA	31.456	6.320	990	5.330	-
16	Loma Verde	Av. Las Acacias, Loma Verde	Albolote	ALDIRA	5.540	4.874	1.388	3.486	-
17	Loma Linda	C/ Doctor Severo Ochos, s/n	Ogijares	ALDIRA	3.872	2.996	853	2.143	-
18	Suelo Chauchina	C/ La Torre, s/n	Chauchina	ALDIRA	2.635	1.945	554	1.391	-
20	Almanjayera	C/ Andujar, s/n	Granada	ALDIRA	2.401	2.780	786	1.974	-
21	Solar Santa Fe	Sector Urbanizable P-2	Santa Fe	ALDIRA	1.958	2.006	572	1.436	-
22	Llanos de la Hormiga	Poligono 17 Parcela, 118	Llanos de la Hormiga	ALDIRA	141.641	5.847	1.6115	4.182	-
23	Llano del Arenal	Sector S2 y S3 del PAU"Llanos del Arenal"	Linares	ALDIRA	384.727	14.144	4.028	10.117	-
25	Local Paladium	C/ Jaime 1 El Conquistador, 1. Bajos L4 Ed. Paladium	Linares	ALDIRA	421	398	113	283	-
28	Suelo Ed. El Serranillo	C/ Aixa La Horra, Ed. El Serrano esc. 1 Planta -2 y -3	Granada	ALDIRA	3.035	672	191	481	-
37	Bananal Beach	Av. Principe Salman. 2 Ed. Banana Beach	Marbella	ALDIRA	1.445	2.967	851	2.137	-
46	Jumilla (El Llano)	Poligono 86, Parcela 22 El Llano	Jumilla	ALDIRA	615.501	11.038	11.038	-	-
51	Santa Olalla I	C/San Roque, 54	Santa Olalla	ALDIRA	1.380	1.295	453	842	-
57	Esquivias	Avenida Loa Toreros, 6	Esquivias	ALDIRA	8.454	2.482	2.4112	-	-
72	Cercedilla (residencial+solares)	C/ El Cascajal, 7	Cercedilla	ALDIRA	124	4.193	1.468	2.725	-
77	Pizarra I	C/ sin nombre, UE2	Pizarra	ALDIRA	24.682	1.699	1.699	-	-
78	Pizarra II	Pol 22 parcela 59	Pizarra	ALDIRA	72.700	6.290	6.290	-	-
81	Navahondilla III	Paraje Vallejon, Pol. 1, parcela 295	Navahondilla	ALDIRA	80.039	4.078	4.078	-	-
Total Aldira					3.450.229	115.888	52417	63471	

4.2.2. Activos inmobiliarios y deuda financiera JLC 72

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera JLC 72

Ref	Nombre de la propiedad	Calle	Ubicación	Provincia	sociedad prole- taria	Superficie (m ²)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plusva- lia	Deuda Financiera (000€)
24	Sector I-4, Parcela A7	Sector I-4, parcela A7	Alovera	Guadalajara	JLC 72	2.058	2.075	88	1.989	-
25	Sector I-9 (antiguo I-10)	Sector I-9 (antiguo I-10)	Alovera	Guadalajara	JLC 72	4.838	4.000	4.000	-	(5.670)
26	UA 12	UA 12	Alovera	Guadalajara	JLC 72	2.403	4.300	4.300	-	(5.260)
27	UA 4.4	UA 4.4	Alovera	Guadalajara	JLC 72		450	450	-	(804)
28	Sector II, 1 "Las Suertes" (antiguo I-15)	n.d.	Alovera	Guadalajara	JLC 72	28.515	17.535	10.287	7.268	(8.224)
29	Pº de la Ermita 6, 8 y 12 (UA 3)	n.d.	Azuqueca de H.	Guadalajara	JLC 72		811	811	-	(502)
30	Ctra de Valdeavero (futuro Ed. Tenerife)	n.d.	Azuqueca de H.	Guadalajara	JLC 72		715	715	-	-
31	Avda de Meco y C/ Nueva	n.d.	Azuqueca de H.	Guadalajara	JLC 72	122	205	205	205	-
32	Sector SUR R-9	n.d.	Azuqueca de H.	Guadalajara	JLC 72	26.214	34.500	18.083	16.417	(17.816)
33	Suelo Plaza Dávalos 5 (futuro Ed. Dávalos)	n.d.	Guadalajara	Guadalajara	JLC 72	627	2.290	2.290	-	(3.154)
34	Suelo Calle Toledo (futuro Ed. Toledo)	n.d.	Guadalajara	Guadalajara	JLC 72	289	1.300	1.300	-	(2.469)
35	Sector SP02 (futuro Ed. Doncel)	n.d.	Guadalajara	Guadalajara	JLC 72	1.143	2.900	2.900	-	(3.485)
36	SAU4 y SAU 9	n.d.	Meco	Madrid	JLC 72	12.032	1.670	1.870	-	-
39	Futura promoción Las Brisas	n.d.	Vera	Almería	JLC 72	3.194	1.700	1.700	-	-
40	Sector SUR R-6	n.d.	Azuqueca de H.	Guadalajara	JLC 72	031	12	12	12	-
45	Sector SUR R-5	n.d.	Azuqueca de H.	Guadalajara	JLC 72	2.025	2.030	1.932	98	-
41	Sector SUR R-5	n.d.	Azuqueca de H.	Guadalajara	JLC 72	13.017	16.214	9.727	6.487	(4.630)
46	SUS D (TJ Construcciones)	n.d.	Meco	Madrid	JLC 72	19.838	1.870	2.210	(340)	(859)
63	Suelo rústico Meco (TJ Construcciones)	n.d.	Meco	Madrid	JLC 72	28.233	340	340	340	(922)
50	Sector 8 "Dehesa Segovia"	n.d.	Fuente el Saz	Madrid	JLC 72	54.919	3575	3.575	-	-
51	Sector 6 "El Portero"	n.d.	Fuente el Saz	Madrid	JLC 72	2.500	165	185	-	-
53.531.54.541	Sectores SU1 y SU2, SU3 y SU4, SU6 y SU7 y RESTO	n.d.	Panticosa	Huesca	JLC 72	31.319	12.385	12.218	139	(6.507)
55	Sector R-2 "Los Ahijones"	n.d.	Villanueva de la Torre	Guadalajara	JLC 72	42.901	8.200	1.708	4.492	(2.760)
56	R-1 Villanueva de la Torre 87-88	n.d.	Villanueva de la Torre	Guadalajara	JLC 72	53.833	3.002	3.796	(794)	-
59	Hermanos de Pablo	n.d.	Alovera	Guadalajara	JLC 72	19.130	700	700	-	-
60	P. Alverquer	n.d.	Alovera	Guadalajara	JLC 72	42.495	1.350	1.350	-	-
61	Finca La Aceña	n.d.	Guadalajara	Guadalajara	JLC 72	431.877	22.744	15.233	7.511	(6.152)
62	Parcelas 119, 120 y 219	n.d.	Humanes de Madrid	Madrid	JLC 72	111.896	3.900	3.900	-	-
65	Sector L1	n.d.	Torrejón del Rey	Guadalajara	JLC 72	104.468	2.500	2.500	-	-
66	Parcela 47	n.d.	Villanueva de la Torre	Guadalajara	JLC 72	73.156	790	183	607	-
67	Finca SNUZ Villanueva de la Torre	n.d.	Villanueva de la Torre	Guadalajara	JLC 72	31.057	2.628	1.842	786	-
68	Finca Miraflores	n.d.	Albacete	Albacete	JLC 72	27.811	236	308	(72)	-
69	Arabo	n.d.	Irabo	Granada	JLC 72	167.293	2.350	2.362	(12)	-
70	Lobres	n.d.	Lobres	Granada	JLC 72	3.314	170	158	12	-
71	Salobreña	n.d.	Salobreña	Granada	JLC 72	55.418	1.129	1.129	-	-
72	Les Coves de Vinroma	n.d.	Las Coves de Vinroma	Castellón	JLC 72	42.117	125	100	25	-
74	Panticosa	n.d.	Panticosa	Huesca	JLC 72	28.347	850	98	-	-
78	Panticosa Sector 4	n.d.	Panticosa	Huesca	JLC 72	887	195	102	46	-
78B	Panticosa	n.d.	Panticosa	Huesca	JLC 72	1.835	148	862	(192)	-
79	Panticosa Sector 6	n.d.	Panticosa	Huesca	JLC 72	1.717	670	194	96	-
80	Panticosa	n.d.	Panticosa	Huesca	JLC 72	2.432	200	194	140	-
81	Panticosa	n.d.	Panticosa	Huesca	JLC 72	320	140	7.996	596	-
KF3	Sector 4 Casasola	n.d.	Chiloeches	Guadalajara	JLC 72	671.842	8.593	7.996	596	-
	Total de activos inmobiliarios JLC 72					2.147.634	169.1721	123.769	45.952	(66.814)
D3	Deuda no afecta a Activos inmobiliarios	NA.	NA.	NA.	JLC 72	NA.	NA.	NA.	NA.	(1.116)
D4	Deuda garantizada con activos de COVE (BANCO SABADELL)	NA.	NA.	NA.	JLC 72	NA.	NA.	NA.	NA.	(17.488)
D5	Deuda garantizada con activos de COVE (Caja Circulo)	NA.	NA.	NA.	JLC 72	NA.	NA.	NA.	NA.	(2.376)
	Total Otra Deuda Financiera JLC 72					2.147.634	169.1721	123.769	45.952	(20.980)
	Total Activos Inmobiliarios + otra deuda financiera									87.794

4.2.3. Activos inmobiliarios y deuda financiera Parque Logístico

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Parque Logístico

Ref	Nombre de la propiedad	Ubicación			Superficie (m2)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plus-valía	Deuda Financiera (000€)
		Calle	Localidad	Provincia					
58A	Torres de la Alameda 1	n.d	Torres de la Alameda	Madrid	PARQUE LOGÍSTICO	309.410	8.392	6376	4.002
Total parque Logístico					309.410	8.392	6376	2.016	4.002

4.2.4. Activos inmobiliarios y deuda financiera Playamayor

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Playamayor

Ref	Nombre de la propiedad	Ubicación			Superficie (m2)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plus-valía	Deuda Financiera (000€)
		Calle	Localidad	Provincia					
44	Jumilla Parcela109-83	Pol. 109 parc. 83	Jumilla	Murcia	Plazamayor	14.491	402	402	
47	Jumilla Pol.109 parc. 82 y pol. 108 parc.	Pol. 109 Parcela 81 - pol. 108 parc.	Jumilla	Murcia	Plazamayor	126.938	2.876	2.878	
48	Jumilla Paraje C_ARDAL	2	Jumilla	Murcia	Plazamayor	29.312	648	648	
49	Torres de Segre	Pol. 31 Parc. 65 ARDAL	Torres de Segre	Lleida	Plazamayor	4.356	188	188	
50	Jumilla Paraje C_ARDAL-JAM EMPRESA-	Pol.8 parc. 509	Segre	Tarragona	Plazamayor	104.865	2.016	2.016	
65	RIAL	C/ Iluro, 4	Torres de Segre	Guadala-jara	Plazamayor	21.534	447	447	
66	Matarrubia	Montehueco, s/n	Segre	jara	Plazamayor	92.421	317	347	
75	El Grado	Grado	Matarrubia	Asturias	Plazamayor	29.346	2.274	2.274	
69	Navahondilla	C/ Los cisnes, 13-31. Urb Navapark	Grado	Ávila	Plazamayor	6.048	379	379	
79	La Unión - El Garganzal	C/ Mina Buena Suerte- Bolarín 2, 2	Navahondilla	Murcia	Plazamayor	45.008	1.996	1.996	
	Navahondilla II- Navapark	Urb. Navapark, 2º fase	La Unión	Ávila					
			Navahondilla						
Total Plaza Mayor					474.319	11.572		11.572	

4.2.5. Activos inmobiliarios y deuda financiera Localeasy

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Localeasy

Ref	Nombre de la propiedad	Ubicación			Superficie (m2)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plus-valía	Deuda Financiera (000€)
		Calle	Localidad	Provincia					
3	C.C Meco	C/ Pinar, 24	Meco	Madrid	Localeasy	11.092	9.534	3.500	6.034
4	Local Pinto	Avda. Pintor Antonio López	Pinto	Madrid	Localeasy	1.938	2.982	442	2.540
Total Localeasy					13.030	12.517	3.942	3575	(1.241)

4.2.6. Activos inmobiliarios y deuda financiera COVE

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera COVE											
Ref	Nombre de la propiedad	Ubicación			Sociedad propietaria	Superficie (m2)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plusvalía	Deuda Financiera (000€)	
		Calle	Localidad	Provincia							
14	Local Miraflores IV	C/ Postas, 50	Azuqueca de H.	Guadalajara	COVE	1913	680	174	506	-	
15	Local COVE	Calle Molina de Aragón, 2	Azuqueca de H.	Guadalajara	COVE	113	193	45	148	-	
37	Suelo Sobrante C.C. Belvalle		Meco	Madrid	COVE	2712	1.500	649	851	-	
42	Sector SUR R-5 (Cove)	n.d.	Azuqueca de H.	Guadalajara	COVE	-	-	-	-	-	
45	SUS AE-1	n.d.	Meco	Madrid	COVE	173.600	8.000	3.094	4.906	-	
47,48,49	SUS D+E+F	n.d.	Meco	Madrid	COVE	1.830.376	174.040	32.608	141.432	(29.381)	
64	Suelo rustico Meco (Cove)	n.d.	Meco	Madrid	COVE	549.122	6.400	1.647	4.753		
Total Activos Inmobiliarios COVE							2.557.836	980.813	36.216	152.597	(29.081)
EN GARANTÍA DE AVALES DEL R5 AZUQUECA		N/A	N/A	N/A	COVE	N/A	N/A	N/A	N/A.	(300)	
Total Otra Deuda Financiera COVE										-	(300)
Total Activos Inmobiliarios + Obra Deuda Financiera COVE							2.557.836	190.813	38.216	152.597	(29.381)

4.2. 7. Activos inmobiliarios y deuda financiera Terlemudes

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Terlemudes											
Ref	Nombre de la propiedad	Ubicación			Sociedad propietaria	Superficie (m2)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plusvalía	Deuda Financiera (000€)	
		Calle	Localidad	Provincia							
16	Garaje Géminis	C/ Ferrocarril	Azuqueca de H.	Guadalajara	TERLEMUDES	278	87	65	22	-	
Total Terlemudes						278	87	65	22	-	

4.2.8. Activos inmobiliarios y deuda financiera Divertiendas

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Divertiendas

Ref	Nombre de la propiedad	Ubicación			Sociedad propietaria	Superficie (m2)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plus-valía	Deuda Financiera (000€)
		Calle	Localidad	Provincia						
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Divertiendas										

4.3. Detalle aportaciones a ALDIRA

000€ Ref. Activo	VNC	Valor Aportación	Prima Total	Capital Social
Constitución	-	3	-	3
5	2.258	1.959	1.088	871
7	1.453	1.260	700	560
10	12.580	1.500	833	6671
16	4.874	1.388	1.070	1.388
11	6.150	1.925	823	856
9	4.783	1.481	333	658
12	7.366	600	550	267
15	6.320	990	99	440
8	644	179	2.677	801
6	4.630	4.016	-	1.339
17	2.996	853	-	853
18	1.945	554	-	554
20	2.760	786	-	786
21	2.008	572	-	572
22	5.847	1.665	-	1.665
23	14.144	4.028	-	4.028
25	396	113	-	113
28	672	191	-	191
37	2.987	851	-	851
57	2.482	2.482	-	2.482
46	11.038	11.038	-	11.038
77	1.699	1.699	-	1.699
78	6.290	6.290	-	6.290
81	4.078	4.078	-	4.078
51	1.295	453	425	28
72	4.193	1.468	1.376	921
Playamayor	11.566	4.051	3.798	253
COVE	161.335	28.793	19.263	9.530
JLC72	84.410	38.158	25.528	12.630
Localeasy	11.282	10.088	5.604	4.484
Total	384.481	133.509	64.168	69.341

Subtotales Aportación

000€	VNC	Valor	Prima	Capital
Constitución	-	3	-	3
Sociedades	268.593	81.089	54.193	26.896
Activos 1	15.888	52.417	9.975	42.442
Total	384.481	133.509	64.168	69.341

3.7. INFORME PRECEPTIVO DE LOS ADMINISTRADORES RELATIVO A LA JUSTIFICACIÓN DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL MEDIANTE APORTACIÓN NO DINERARIA DEL PUNTO QUINTO DEL ORDEN DEL DÍA.

El Orden del día de la próxima Junta General Extraordinaria de Accionistas de URSAS GRUPO FINANCIERO SA incluirá en su Orden del Día una propuesta para la ampliación de capital mediante aportaciones no dinerarias recibiendo como contrapartida acciones de la propia compañía.

Con el fin de justificar esta propuesta y de conformidad con lo establecido en los artículos 300 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de URBAS GRUPO FINANCIERO SA ha formulado y aprobado el presente informe que contiene con detalle las aportaciones proyectadas, su valoración, las personas que han de efectuarlas, el número y valor nominal de las acciones que han de emitirse, la cuantía del aumento del capital social y las garantías adoptadas para la efectividad del aumento según la naturaleza de los bienes en que la aportación consista.

La operación prevista se enmarca dentro del proceso de reforzamiento de los recursos propios y de la estructura financiera de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. (en adelante URBAS o la Compañía), iniciado en el ejercicio 2.006 con la fusión de la Compañía con las sociedades Costa Rey, S.L y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos.

Haciendo referencia a dicho proceso, procedemos a hacer un repaso de las operaciones fundamentales que han dado lugar a la situación actual:

Con fecha 19 de marzo de 2007 se formalizó escritura de fusión por absorción, por la que Urbas adquiriría todo el negocio, fundamentalmente inmobiliario de las compañías Guadahermosa Proyectos Urbanísticos S.L y Costa Rey S.L, momento a partir del cual tanto la gestión como la administración de todos los aspectos de la compañía se traspasó a la estructura organizativa de dichas compañías absorbidas. 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 Guadahermosa, SA (tras el cambio de denominación de "Urbanizaciones y Transportes, SA" a "Urbas Proyectos Urbanísticos, SA" el 29 de marzo de 2006, se procedió al cambio de denominación a "Urbas Guadahermosa , SA el 29 de enero de 2007).

Este hito provocó el comienzo de las actividades inmobiliarias de Urbas con promociones a lo largo de todo el territorio nacional, fundamentalmente Almería y la zona del Corredor del Henares.

Durante los siguientes ejercicios, debido a la crisis financiera global y a la restricción del crédito por parte de las instituciones financieras que ha golpeado duramente al sector inmobiliario, la Compañía ha mantenido una política de total reducción de la deuda financiera, de la deuda con proveedores y de los costes fijos.

La falta de crédito y el endurecimiento de las condiciones de financiación, han llevado a buscar métodos alternativos de financiación y saneamiento de sus balances debido a su posición de empresa cotizada en la Bolsa de Valores. Estos métodos han estado centrados en varias emisiones de diversa tipología y finalidad con el claro objetivo de hacer de Urbas Grupo Financiero un proyecto viable para sus accionistas.

Las principales actuaciones en dicho sentido han sido las siguientes:

- Con fecha 24 de octubre de 2008 la Junta General de Accionistas aprobó la emisión de obligaciones convertibles en acciones por un importe inicial de 34,8 millones de euros para saldar deudas con accionistas de la Compañía por diversos conceptos, entre otros por los préstamos dinerarios de los socios realizados para dotar de recursos a la Sociedad en momentos de dificultad, derivados del completo cierre de la financiación bancaria. Dicha emisión fue definitivamente transformada en capital (mediante dos ampliaciones de capital) en las fechas 12 de noviembre de 2009 y 13 de mayo de 2010 por importes de 36.998.520,50 euros y 366.364,50 euros respectivamente, al incluir como mayor capital los intereses devengados por las obligaciones. La emisión de las obligaciones y su posterior conversión en capital, permitieron fortalecer de manera notable los balances de la Sociedad, lo que permitió en cierta medida facilitar los procesos de refinanciación de la deuda financiera.
- Con efectos del 16 de octubre de 2010, el Consejo de Administración, haciendo uso de la autorización aprobada por la Junta con fecha 26 de junio de 2009 procedió a aprobar el acuerdo de emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones incorporando a la Compañía activos libres de cargas por un importe de 33,6 millones de euros. Dicha operación redujo los ratios de endeudamiento, y ha permitido a la banca acreedora contar con mayores garantías que redundarán en la mejora de sus posiciones y en una mayor financiación para la Sociedad.
- Con fecha 16 de marzo de 2011, se procedió por el Consejo de Administración a ejecutar el aumento del capital social de Urbas Grupo Financiero, S.A. por un importe nominal de 6.687.855 euros, a fin de atender la conversión de bonos e intereses generados por 662 obligaciones con vencimiento 16 de febrero de 2011. Por tanto quedaron vigentes y en circulación un total de 2.700 obligaciones cuyo vencimiento se produjo el 16 de octubre de 2011, procediéndose a ejecutar el aumento de capital por importe de 27.810.000 a fin de atender la conversión de bonos e intereses generados por dichas obligaciones, y declarándose cancelada la mencionada emisión.
- Otro de los hitos importantes tuvo lugar el 10 de diciembre de 2010, al aprobarse en la Junta General de Accionistas una ampliación de capital social para compensar créditos existentes con acreedores de la Compañía, asesores externos así como liquidaciones con clientes pendientes de realizar, recogidas una gran parte de ellas en sentencias judiciales. El Consejo de Administración con fecha 14 de febrero de 2011 procedió a la ejecución de la ampliación de

capital y en consecuencia tomó los acuerdos oportunos para llevar a cabo la ampliación de capital autorizada por un importe de 11.920.269,90 euros por medio de entrega de acciones de 0,10 euros de valor nominal.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de diciembre de 2010, se aprobó la reducción de capital de 0,25 euros a 0,10 euros por acción. Con la reducción de capital no sólo se cumple con los requisitos legales fijados en la Ley de Sociedades de Capital, sino también se corrige la discrepancia entre el valor nominal anterior de la acción (0,25 euros) y la cotización, ya que podía suponer un obstáculo significativo para cualquier operación que tuviera como finalidad la entrada de capital externo en la Compañía.

En el mismo sentido, la Junta General Extraordinaria de la Compañía en fecha 13 de diciembre de 2012, acordó reducir el capital social en 77.289.143,58 euros, desde los 85.876.826,20 euros actuales a 8.587.682,62 euros, mediante la reducción del valor nominal de cada una de las 858.768.262 acciones ordinarias con derecho a voto, que pasará de los 0,10 euros actuales a 0,010 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio entre el capital social y el patrimonio neto de la Sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas.

En el mismo sentido, y durante los últimos ejercicios las distintas Juntas Generales de la Compañía han acordado distintas ampliaciones del capital social de la Compañía mediante compensación de créditos que cumplieran los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas. Como consecuencia de dicha delegación se ha procedido a la transformación de la deuda que la sociedad mantenía con ciertos acreedores entendiendo que se trataba de operaciones altamente beneficiosa para esta compañía por cuanto permitieron consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, así como la cancelación del pasivo no bancario hasta un importe superior a los 20 millones de euros.

Independientemente de los puntos mencionados con anterioridad, uno de los logros más importantes de la Sociedad ha sido la reducción de la deuda financiera con entidades bancarias en más de 143 millones de euros desde el cierre del ejercicio de 2007 hasta la actualidad. Este porcentaje de reducción que supera el 63%, se ha logrado mediante las ventas de activos a terceros y a las ventas de activos a entidades financieras incluidas en el proceso de refinanciación, permitiendo ahorros muy notables en los servicios de deuda en los últimos ejercicios. Las negociaciones con la banca continúan en aras a seguir con la política de reducción de deuda y con la minoración de salidas de tesorería.

Los ajustes se han producido en todas las partidas de la Sociedad, siendo una de las principales reducciones la de los costes del personal del Grupo. La bajada de los costes de personal, desde el ejercicio 2009, de las empresas del Grupo asciende al 72%, mientras que la disminución en número de personas empleadas ha sido del 57% desde el ejercicio 2009.

Las partidas relacionadas con proveedores, se han recortado de manera significativa a través de la emisión de obligaciones convertibles en acciones, acordada en la Junta de 24 de octubre de 2008 así como las posteriores ampliaciones mediante compensación de créditos mencionadas ascendiendo a más de 60 millones de euros aproximadamente hasta el día de hoy y continuando la negociación con acreedores en el sentido expuesto.

Dentro de toda la política expuesta, siguiendo todo el proceso seguido en los últimos ejercicios, y al objeto de dotar a la compañía de una dimensión y unos activos muy superiores a los que en la actualidad posee y, de esta forma, convertirse en un actor significativo en el sector inmobiliario en España, se va a proponer a la Junta General Extraordinaria de Accionistas la siguiente operación:

1. AUMENTO DE CAPITAL CON APORTACIONES NO DINERARIAS

Se va a proponer a la Junta General Extraordinaria de Accionistas una operación que implicará, de forma agregada, un aumento de capital por un valor propuesto, entre nominal y prima de emisión de 384.499.005,59 de euros, mediante por un lado las aportaciones no dinerarias de 384.488.000,00 euros (según el detalle de la Tabla 1: Aportaciones no dinerarias) y por otra lado mediante la aportación de otros activos y pasivos no inmobiliarios por importe de 11.005,59 euros.

Tabla 1: Aportaciones no dinerarias:

Cuota	APORTANTE	Participaciones aportadas	Nominal	Prima de Emisión	Importe Total Emisión
31.1026%	DARIVENIA MARKETS B.V	21.566.893	95.668.694,29.	23.917.173,57	119.585.867,86
31.1026%	QUANTUM NETHERLANDS B.V	21.566.894	95.668.698,72	23.917.174,68	119.585.867,86
29.1614%	ALZA RESIDENCIAL, S.L.	20.220.850	89.697.775,05	22.424.443,76	112.122.218,81
2.7958%	PENTAGENIS INVERSIÖES, S.L	1.938.625	8.599.556,85	2.149.889,21	10.749.446,06
0.1147%	BALIANTE S.L	79.510	352.698,83	88.174,71	440.873,54
0.0054%	CANALES Y NEGOCIOS DEL MEDITERRÁNEO, S.L.	3.772	16.732,23	4.183,06	20.915,29
0.2185%	CATUA BUSINESS, S.L	151.496	672.021,90	168.005,48	840.027,38
1.7220%	MERCURY BUILDING	1.194.038	5.296.639,46	1.324.159,86	6.620.799,32
0.8119%	PORTOSILVA EUROPEA, S.L.	562.967	2.497.268,28	624.317,07	3.121.585,35
2.9651%	RENTAS MADRID CAPITAL S.L	2.056.021	9.120.314,39	2.280.078,60	11.400.392,99
100,000%		69.341.066	307.590.400,00	76.897.600,00	384.488.000,00

Las operaciones que integran la ampliación propuesta, se enmarcan por tanto en el proceso de reforzamiento de la estructura de **URSAS** y suponen una transformación radical del tamaño de la Compañía que multiplica por casi 12 veces su capital social y está totalmente alineado con su estrategia de desarrollo corporativo. Estas operaciones implicarán la aportación a **URSAS**, de los siguientes activos:

Activos a aportar

Aportación a URBAS, mediante canje de valores, de las 69.341.066 participaciones que integran el 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.", domiciliada en Madrid, calle Santa Cruz de Marcenado, número 4, con C.I.F. número B 87031936, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Marbella Don Manuel García de Fuentes y Churrua el día 6 de junio de 2014 con el número 2158 de protocolo; está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 32422, folio 13, sección 8, hoja número M-583595.

Su capital social es de SESENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SESENTA Y SEIS EUROS (69.341.066 €), y está dividido en 69.341.066 participaciones sociales, por valor nominal, cada una de ellas de UN EURO, numeradas correlativamente desde el 1 al 69.341.066, ambos inclusive.

Mediante esta operación, los socios de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. aportarán a URBAS la totalidad de las participaciones de las que son titulares que representan, a su vez, el 100% del capital social de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Una vez realizada la aportación de este activo, URBAS integrará como dependiente en su Grupo de sociedades a esta Sociedad que es propietaria de activos de gran interés estratégico para el Grupo, complementando así su Grupo de sociedades cuyas actividades se centran en la promoción inmobiliaria y en la adquisición de activos en renta.

ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. es una sociedad tenedora del 100% de las participaciones de Promotora José Luis Casso 72 S.L. (en adelante "JLC 72"), Construcciones de la Vega Cove S.L. (en adelante "COVE"), Localeasy S.L. (en adelante "Localeasy") e Inversiones Playamayor S.L. (en adelante "Playamayor"), y propietaria de una serie de activos inmobiliarios y de deuda financiera.

Como anexo número 1 se une balance de situación a fecha 11 de mayo de 2015 de las sociedades mencionadas en los que se refleja la situación de estas, y como anexo número 2 relación de activos inmobiliarios y deuda financiera tanto de la mercantil principal como del resto de compañías integradas en esta .

Urbas realizará una ampliación de capital mediante aportación no dineraria, siendo el resultado de ello que Urbas se convertirá en el propietario del 100% de las participaciones de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S. L.

ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., a fecha 11 de mayo de 2015 y previo a la transacción propuesta, presenta un Valor de Patrimonio Neto de 384,49 millones de euros compuesto por los siguientes conceptos:

Patrimonio Neto	384.499
Activos Inmobiliarios	115.888
Deuda financiera	-
Otros Activos y Pasivos	18
Inversión en Empresas asociadas	268.593
JLC 72	84.410
Plaza Mayor	11.566
Localeasy	11.282
COVE	161.335

El balance de situación detallado de la sociedad a fecha 11 de mayo de 2015 es el siguiente:

BALANCE ALDIRA	Plusvalía Activos		Nav Aldira 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	89.725	200.641	291.366
Inmovilizado material	1.959	300	2.258
Inversiones inmobiliarias	6.677	12.838	19.515
Inv. empresas del grupo y asociadas a largo plazo	81.089	187.503	268.593
Localeasy	10.088	1.194	11.282
Playamayor	4.051	7.515	11.566
JLC 72	38.158	46.252	84.410
COVE	28.793	132.543	161.335
ACTIVO CORRIENTE	43.865	50.333	94.218
Existencias	43.781	50.333	94.115
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	86	-	86
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18	-	18
TOTAL ACTIVO	133.609	250.975	384.584

000€	BALANCE ALDI- RA 11/05/2015	Plusvalía Activos	Nav Aldira 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	89.725	200.641	291.366
Inmovilizado material	1.959	300	2.258
Inversiones inmobiliarias	6.677	12.838	19.515
Inv. empresas del grupo y asociadas a largo plazo	81.089	187.503	268.593
Localeasy	10.088	1.194	11.282
Playamayor	4.051	7.515	11.566
JLC 72	38.158	46.252	84.410
COVE	28.793	132.543	161.335
ACTIVO CORRIENTE	43.865	50.333	94.218
Existencias	43.781	50.333	94.115
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	86	-	86
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18	-	18
TOTAL ACTIVO	133.609	250.975	384.584

000€	BALANCE ALDIRA 11/05/2015	Plusvalía Activos	Nav Aldira 11/05/2015
PATRIMONIO NETO	133.524	250.975	384.499
Fondos propios	133.524	250.975	384.499
Capital	69.341	-	69.341
Prima de ascunción	64.168	-	64.168
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	11.060	-	11.060
Resultado del ejercicio	(11.045)	-	(11.045)
Plusvalía en ciclos	-	250.975	250.975
PASIVO NO CORRIENTE	15	-	15
Deudas a largo plazo	15	-	33
Deudas con entidades de crédito	-	-	-
Otros pasivos financieros	15	-	15
PASIVO CORRIENTE	70	-	70
Deudas a corto plazo	38	-	38
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	33	-	33
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	133.509	250.975	384.584

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Aldira

000€	VAC	Plusvalía Activos	Nav Aldira
Total Activos Inmobiliarios	52.417	63.471	115.888
Inmovilizado material	1.959	300	2.258
Inversiones inmobiliarias	6.677	12.838	19.515
Existencias	43.781	50.333	94.115
Deuda financiera			

La valoración expuesta ha sido revisada por el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, "Grant Thornton, SLP" con CIF B-8914830, inscrita en el ROAC bajo el n° 80231, domiciliada en (28003) Madrid, Calle José Abascal, 56, que ha emitido el Informe Especial preceptivo al que se adjunta como Anexo, sobre la valoración de las aportaciones no dinerarias previstas realizar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y 133, 338 y siguientes del R. R.M.

Aportantes:

Los aportantes son los siguientes:

- i) **QUANTIUM NETHERLANDS, B.V.**, entidad constituida de conformidad con las leyes de Holanda, con domicilio social en Eva Besnyostrat 408, 1087 NH Amsterdam, e inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Amsterdam con el número 61043184.

QUANTIUM NETHERLANDS, B.V. es el titular actual de 21.566.894 participaciones en ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., representativas del 31,1026 % del capital social de esta Sociedad, que serán entregadas en canje de acciones URBAS a emitir en el seno de la ampliación de capital recibiendo como contrapartida un total de **9.566.869.429 acciones** de dicha compañía.

- ii) **DARIVENIA MARKETS, B.V.**, entidad constituida de conformidad con las leyes de Holanda, con domicilio social en Ijkdok 408, 1013 MM Amsterdam, e inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Amsterdam con el número 61043141.

DARIVENIA MARKETS, B.V. es el titular actual de 21.566.893 participaciones en ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., representativas del 31,1026 % del capital social de esta Sociedad, que serán entregadas en canje de acciones URBAS a emitir en el seno de la ampliación de capital que se proyecta recibiendo como contrapartida un total de **9.566.869.429 acciones** de dicha compañía.

- iii) **ALZA RESIDENCIAL, S.L.**, domiciliada en Madrid, Calle José Ortega y Gasset, n° 29, 6ª planta, con C.I.F. B-16103889, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 26353, folio 219, 8ª, hoja M-474899.

ALZA RESIDENCIAL, S.L. es el titular actual de 20.220.850 participaciones en ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., representativas del 29,1614% del capital social de esta Sociedad, que serán entregadas en canje de acciones URBAS a emitir en el seno de la ampliación de capital que se proyecta recibiendo como contrapartida un total de **8.969.777.505 acciones** de dicha compañía.

- iv) **RENTAS MADRID CAPITAL, S.L.**, domiciliada en Madrid, calle Gran Vía, número 36, segunda planta; con CIF número B- 82648023; constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Don Jose Ramón Ordiales Martínez, el día 6 de Abril de 2000, bajo el número 840 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 15329, folio 55, sección 8, hoja número M-256947, inscripción .1•

RENTAS MADRID CAPITAL, S.L es el titular actual de 2.056.021 participaciones en ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L, representativas del 2,9651 % del capital social de esta Sociedad, que serán entregadas en canje de acciones URSAS a emitir en el seno de la ampliación de capital que se proyecta recibiendo como contrapartida un total de **912.031.439 acciones** de dicha compañía.

- v) **PENTAGENIA INVERSIONES, S.L.** sociedad española, con CIF B-84060417, constituida el 8 de julio de 2004 mediante escritura pública otorgada por el Notario de Madrid D. Ramón Corral Beneyto, con el número 2.895 de su protocolo, con domicilio en Madrid, calle de Zurbano, número 43, registrada en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 20.304, folio 94, sección 8, hoja M-358.952.

PENTAGENIA INVERSIONES, S.L es el titular actual de 1.938.625 participaciones en ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., representativas del 2,7958 % del capital social de esta Sociedad, que serán entregadas en canje de acciones URSAS a emitir en el seno de la ampliación de capital que se proyecta recibiendo como contrapartida un total de **859.955.685 acciones** de dicha compañía.

- vi) **MERCURY BUILDING, S.L.** sociedad española, con CIF B-84557123, con domicilio en Madrid, Calle Gran Vía, número 36, registrada en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 22.163, libro O, Sección 8, folio 185, hoja M-395.563

MERCURY BUILDING, S.L es el titular actual de 1.194.038 participaciones en ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S. L., representativas del 1,7220 % del capital social de esta Sociedad, que serán entregadas en canje de acciones URSAS a emitir en el seno de la ampliación de capital que se proyecta recibiendo como contrapartida un total de **529.663.946 acciones** de dicha compañía.

- vii) **PORTOSILVA EUROPEA S.L.**, con domicilio en Madrid, calle Gran Vía nº 36, provista de NIF número B-84060763, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 20374, Folio 185, hoja M-306305.

PORTOSILVA EUROPEA, S.L es el titular actual de 562.967 participaciones en ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., representativas del 0,8119 % del capital social de esta Sociedad, que serán entregadas en canje de acciones URBAS a emitir en el seno de la ampliación de capital que se proyecta recibiendo como contrapartida un total de **249.726.828 acciones** de dicha compañía.

- viii) **CATUA BUSINESS, S.L.**, domiciliada en Madrid, Glorieta de Cuatro Caminos número 63" 1a, con C.I.F. 8-86691813, constituida, por tiempo indefinido, en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Carlos Pérez Budín, el 12 de Marzo de 2.013, bajo el número 369 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 30927 general de la sección 8 del Libro de Sociedades, folio 70, hoja M-556652

CATUA BUSINESS, S.L es el titular actual de 151.496 participaciones en ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., representativas del 0,2185 % del capital social de esta Sociedad, que serán entregadas en canje de acciones URSAS a emitir en el seno de la ampliación de capital que se proyecta recibiendo como contrapartida un total de **67.202.190 acciones** de dicha compañía.

- ix) **BALIANTE, S.L.** sociedad española, ~.on CIF 8-82897588, constituida el 7 de febrero de 2001, mediante escritura pública otorgada por el Notario de Madrid, D. José María Madrudejos Fernández, con el número 384 de su protocolo, con domicilio en Madrid, calle Conde de Peñalver, número 27, registrada en el Registro Mercantil de Madrid, 'al tomo 16.195, folio 132, Sección O, hoja M-274.671.

BALIANTE, S.L es el titular actual de 79.510 participaciones en ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., representativas del 0,1147 % del capital social de esta Sociedad, que serán entregadas en canje de acciones URSAS a emitir en el seno de la ampliación de capital que se proyecta recibiendo como contrapartida un total de **35.269.883 acciones** de dicha compañía.

- x) **CANALES Y NEGOCIOS DEL MEDITERRANEO, S.L.** domiciliada en Orihuela (Alicante), calle Valencia número 9, con C.I.F. 8-54542212; constituida, por tiempo indefinido en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Orihuela Don Juan Vélez Bueno el 19 de Enero de 2.011, bajo el número 89 de su Protocolo. Debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 3500, folio 207, hoja A-124048.

CANALES Y NEGOCIOS DEL MEDITERRANEO, S.L es el titular actual de 3.772 participaciones en ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L, representativas del 0,0054 % del capital social de esta Sociedad, que serán entregadas en canje de acciones URSAS a emitir en el seno de la ampliación de capital que se proyecta recibiendo como contrapartida un total de **1.673.223 acciones** de dicha compañía.

A continuación se indican los importes correspondientes al nominal y a la prima de emisión, incorporados en el precio de emisión, desembolso total de cada aportante y porcentajes finales sobre el capital social resultante a través de los mecanismos de atribución de acciones para el canje:

Se ha de tener en cuenta como ya se ha señalado en la página 4, que el valor total propuesto del aumento de capital, entre nominal y prima de emisión, es de 384.499.005,59 de euros. Si bien hay que distinguir dos tipos de aportaciones.

La primera y más pequeña por importe de 11.005,59 euros, que se realizaría mediante la aportación de otros activos y pasivos no inmobiliarios.

Y una segunda que pasaremos a analizar, mediante la aportación no dineraria de 384.488.000,00 de euros:

Tabla 2: Aportación de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.

APORTANTE	CONTRAPRESTACIÓN EN ACCIONES DE URBAS	NOMINAL	PRIMA DE EMISIÓN	IMPORTE TOTAL EMISIÓN	%CAPITAL POST AM- PLIACIÓN
DARIVENIA MARKETS B.Y	9.566.869.429	95.668.694,29	23.917.173,57	119.585.867,86	28,6984%
IOUANTUM NETHERLANDS B. V	9.566.869.872	95.668.698,72	23.917.174,68	119.585.873,40	28,6984%
ALZA RESIDENCIAL, S.L	8.969.777.505	89.697.775,05	22.424.443,76	112.122.218,81	26,9073%
PENTAGENIA INVERSIONES S.L	859.955.685	8.599.556,85	2.149.889,21	10.749.446,06	2,5797%
BALIANTE S. L.	35.269.883	352.698,83	88.174,71	440.873,54	0,1058%
CANALES Y NEGOCIOS DEL MEDITERRÁNEO S.L.	1.673.223	16.732,23	4.183,06	20.915,29	0,0050%
CATUA BUSINESS S.L	67.202.190	672.021,90	168.005,48	840.027,38	0,2016%
MERCURY BUILDING S.L.	529.663.946	5.296.639,45	1.324.159,86	6.620.799,32	1,5889%
PORTOSILVA EUROPEA S.L	249.726.825	2.497.268,28	624.317,07	3.121.585,35	0,7491%
RENTAS MADRID CAPITAL S.L	912.031.439	9.120.314,39	2.280.078,60	11.400.392,99	2,7359%
	30.759.040.000	307.590.400,00	76.897.600,00	384.488.000,00	92,27%

La parte del aumento de capital correspondiente a las participaciones de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. se corresponde con una cifra nominal total de TRESCIENTOS SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS EUROS (307.590.400,00 €) mediante la emisión y puesta en circulación de TREINTA MIL SETECIENTAS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CUARENTA MIL (30.759.040.000) de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euro de valor nominal con una prima de emisión total y conjunta de SETENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS EUROS (76.897.600,00 €), esto es por un importe total de la emisión de TRECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL EUROS (384.488.000,00 €).

Por lo tanto, las acciones serán emitidas para su suscripción exclusiva por parte de los aportantes referidos anteriormente siendo la emisión correspondiente a esta aportación de 30.759.040.000 de acciones íntegramente con cargo a aportaciones no dinerarias por lo que, de conformidad con el artículo 304 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los actuales accionistas no disponen de derecho de suscripción preferente al estar este reservado exclusivamente a las ampliaciones con aportaciones dinerarias.

Tras la operación de canje, integrada por la suscripción de acciones nuevas en la ampliación proyectada, los aportantes poseerán en conjunto el 92,27% del capital social resultante de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. teniendo en cuenta, adicionalmente y para dicho cómputo, la emisión de capital social registrada el pasado 16 de abril de 2015 en el Registro Mercantil de Madrid por un importe de DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.995.462,58 €) millones de euros que eleva el capital social de la Compañía a VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SIETE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (25.784.607,28 €).

Objetivos de la operación

Mediante esta operación, se persigue:

- (i) Integrar las actividades de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. en el grupo encabezado por URBAS para la explotación agregada de sus actividades desde URBAS, aprovechando así su experiencia y recursos para la estructuración de operaciones inmobiliarias de promoción y comercialización de complejos inmobiliarios de cualquier uso y tipología.
- (ii) Obtener una gestión empresarial más lógica y eficiente de ALZA RESIDENCIAL, S.L., cuyas participaciones son recibidas en canje mediante la inclusión esta sociedad en el grupo dominado por URBAS - sociedad cotizada - que quedará sometida en sus actividades al control del mercado y las exhaustivas reglas de transparencia a favor de los accionistas e inversores.
- (iii) Incrementar el tamaño de URBAS y de su grupo de sociedades con objeto de aprovechar la sinergias de todo tipo que se puedan generar y simultáneamente reforzar los recursos propios, tanto de la sociedad matriz como los consolidados, y mejorar de manera muy importante la estructura financiera de la Compañía.
- (iv) Alcanzar un tamaño crítico que permita URBAS apelar al mercado de capitales para financiar sus actividades de desarrollo del negocio de promoción inmobiliaria, aprovechando la favorable coyuntura de mercado, y promover operaciones de concentración empresarial dentro de su sector de actividad.

- v) Por último, pero no menos importante, proceder a la vez a una ordenación de sus activos, enajenando aquellos no estratégicos, y a una reestructuración de la deuda financiera para adecuarla a la capacidad de generación de caja del nuevo perímetro de negocio mejorado que facilite lograr una mejor estructura financiera.

La parte de ampliación de capital correspondiente a este activo, instrumentada mediante canje de valores, se acogerá al régimen fiscal especial regulado en el Capítulo VIII del Título VII del ROL 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Ecuación de Canje:

En el proceso de definición de la ecuación de canje en lo relativo a este activo se ha tenido en cuenta el valor real de los patrimonios atribuidos de URBAS, por un lado, habiéndose tenido especialmente en cuenta su condición de sociedad cotizada, y de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.

Tabla 3: Ecuación de canje para las aportaciones no dinerarias

MILES DE EUROS	URSAS GRUPO FINANCIERO, S.A.	ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.	TOTAL
PATRIMONIO NETO SEGÚN CC.AA. INDIVIDUALES:	-47.936,00	3,00	-47.933,00
Ajustes Adicionales	-	-	-
a) Por ampliaciones de capital por aportación de activos	-	69.338,07	69.338,07
b) Por plusvalías tácitas sobre activos	-	315.157,93	315.157,93
C) Por prima de ajuste	80.166,00		80.166,00
TOTAL AJUSTES ADICIONALES	80.166,00	384.496,00	464.662,00
VALORA EFECTOS DE CANJE	32.230,00	384.499,00	416.718,00
No de acciones neto de autocartera	2.578.400.000	69.341.066	
Valor resultante por acción/participación	0,0125	5,5499	
ACCIONES NUEVAS A EMITIR	30.759.040.000		

Para ello y de forma resumida, se ha partido del patrimonio neto de las sociedades intervinientes obtenidos de las Cuentas Anuales individuales auditadas al 31 de diciembre de 2014 de URBAS y de las Cuentas individuales proforma de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.

Sobre dichos valores, se han realizado los siguientes ajustes:

- i) En el caso de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. las cuentas individuales al 31 de diciembre de 2014 se han formulado de acuerdo al Plan General de Contabilidad. Además, entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de este Informe, la Sociedad ha llevado a cabo distintas operaciones societarias para integrar tanto activos inmobiliarios como participaciones sociales en sociedades inmobiliarias encaminadas a formalizar acuerdos previamente alcanzados entre los socios fundadores de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. y los socios que han suscrito las operaciones societarias mediante aportación de los activos y participaciones sociales mencionados anteriormente.

Adicionalmente, se han tenido en cuenta las plusvalías tácitas de dichos activos según tasaciones efectuadas por determinadas sociedades tasadoras de reconocido prestigio.

Los ajustes realizados, que corresponden a los conceptos señalados, han sido:

- un ajuste positivo por las ampliaciones de capital no dinerarias realizadas entre el 31 de diciembre de 2014 y el 30 de abril de 2015 por importe conjunto de 66,34 millones de euros provenientes de la aportación de activos inmobiliarios y de participaciones sociales en distintas sociedades inmobiliarias efectuadas por los actuales socios de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.
 - un ajuste positivo por importe total de 315,15 millones de euros como resultado de tener en consideración las plusvalías tácitas sobre los activos propiedad de la compañía.
- ii) En el caso de URBAS se ha partido también de las cuentas individuales auditadas, formuladas aplicando las normas del NIIF, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014. Sobre el patrimonio neto resultante al 31 de diciembre de 2014 se ha realizado un ajuste positivo por importe de 80,17 millones de euros como prima de entrada a los accionistas de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S. L. en el capital de URBAS.

La ecuación de canje establecida en la Tabla 3 anterior ha sido revisada por el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, "Grant Thornton, SLP" con CIF B-8914830, inscrita en el ROAC bajo el n° S0231, domiciliada en (28003) Madrid, Calle José Abascal, 56, que ha emitido el Informe Especial preceptivo, sobre la valoración de las aportaciones no dinerarias previstas realizar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y 133, 338 y siguientes del R.R.M.

Descripción de las participaciones que se aportan:

Las acciones serán íntegramente suscritas y desembolsadas por las Sociedades Aportantes referidas anteriormente mediante canje de 69.341.066 participaciones en la sociedad **ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.**, acciones que representan el 100% de su capital social.

La descripción de las participaciones cuya aportación está proyectada y la entidad que habrá de efectuarlas es la siguiente:

- i) 21.566.894 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 1.501 al 3.000, 4.083.723 al 4.424.534, 4.455.564 al 4.486.592, 4.921.875 al 5.357.156, 5.637.126 al 5.917.094, 6.250.430 al 6.583.764, 7.340.817 al 8.097.868, 8.164.537 al 8.231.204, 8.297.873 al 8.364.540, 8.584.546 al 8.804.550, 9.553.393 al 10.222.724, 15.722.725 al 21.222.724, 28.496.650 al 35.770.574, 41.289.475 al 46.808.374, 46.854.235 al 46.900.095, 46.914.260 al 46.928.423, 47.080.363 al 47.080.805, y 47.169.643 al 47.181.591, todas ellas inclusive, representativas del 31,1026% del Capital Social de la entidad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Los datos identificativos de la sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S. L. han sido descritos con anterioridad.

La Sociedad aportante es QUANTIUM NETHERLANDS, B.V., entidad constituida de conformidad con las leyes de Holanda, con domicilio social en Eva Besnyostrat 408, 1087 NH Amsterdam, e inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Amsterdam con el número 61043184.

Los títulos de propiedad correspondientes a las participaciones que se aportarán son:

- 1500 participaciones, numeradas del 1.501 al 3.000 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compra-venta de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1395.
- 340.812 participaciones, numeradas del 4.083.723 al 4.424.534, ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compra-venta de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
- 31.029 participaciones, numeradas del 4.455.564 al 4.486.592, ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compra-venta de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
- 435.282 participaciones, numeradas del 4.921.875 al 5.357.156 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compra-venta de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
- 279.969 participaciones, numeradas del 5.637.126 al 5.917.094 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compra-venta de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
- 333.335 participaciones, numeradas del 6.250.430 al 6.583.764 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compra-venta de Participaciones de fecha 8 de agosto de 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal Garcla con el número de protocolo 2023.
- 757.052 participaciones, numeradas del 7.340.817 al 8.097.868 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compra-venta de Participaciones de fecha 22 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal Garcia con el número de protocolo 1094.
- 66.668 participaciones, numeradas del 8.164.537 al 8.231.204 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compra-venta de Participaciones de fecha 8 de agosto de 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal Garcia con el número de protocolo 2018.
- 66.668 participaciones, numeradas del 8.297.873 al 8.364.540 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compra-venta de Participaciones de fecha 8 de agosto de 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal Garcia con el número de protocolo 2018.
- 220.005 participaciones, numeradas del 8.584.546 al 8.804.550 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compra-venta de Participaciones de fecha 8 de agosto de 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal Garcia con el número de protocolo 2022.
- 669.332 participaciones, numeradas del 9.553.393 al 10.222.724 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compra-venta de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
- 5.500.000 participaciones, numeradas del 15.722.725 al 21.222.724 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compra-venta de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1407.
- 7.273.925 participaciones, numeradas del 28.496.650 al 35.770.574 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compra-venta de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1401.

- 5.518.900 participaciones, numeradas del 41.289.475 al 46.808.374 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1402.
 - 45.861 participaciones, numeradas del 46.854.235 al 46.900.095 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
 - 14.164 participaciones, numeradas del 46.914.260 al 46.928.423 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1403. 443 participaciones, numeradas del 47.080.363 al 47.080.805 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
 - 443 participaciones numerados del 47.080.363 al 47.080.805 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el notario de Madrid D. Ignacio Saenz Santa María Sierra con el número de protocolo 1404.
 - 11.949 participaciones, numeradas del 47.169.643 al 47.181.591 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1403.
- ii) 21.566.893 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 1 al 1.500, 3.742.912 a 14.083.722, 4.424.535 a 14.455.563, 4.486.593 a 14.921.874, 5.357.157 al 5.637.125, 5.917.095 al 6.250.429, 6.583.765 al 7.340.816, 8.097.869 al 8.164.536, 8.231.205 al 8.297.872, 8.364.541 al 8.584.545, 8.884.061 al 9.553.392, 10.222.725 al 15.722.724, 21.222.725 al 28.496.649, 35.770.575 al 41.289.474, 46.808.375 al 46.854.234, 46.900.096 al 46.914.259, 47.079.920 al 47.080.362, y 47.157.693 al 47.169.642, todas ellas inclusive, representativas del 31.1026% del Capital Social de la entidad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Los datos identificativos de la sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. han sido descritos con anterioridad.

La Sociedad aportante es DARIVENIA MARKETS, B.V., entidad constituida de conformidad con las leyes de Holanda, con domicilio social en Ijkdok 408, 1013 MM Amsterdam, e inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Amsterdam con el número 61043141.

Los títulos de propiedad correspondientes a las participaciones que se aportarán son:

- 1500 participaciones, numeradas del 1 al 1.500, ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1395.
- 340.811 participaciones, numeradas del 3.742.912 al 4.083.722, ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
- 31.029 participaciones, numeradas del 4.424.535 al 4.455.563, ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
- 435.282 participaciones, numeradas del 4.486.593 al 4.921.874, ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
- 279.969 participaciones, numeradas del 5.357.157 al 5.637.125, ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna con el número de protocolo 1404.
- 333.335 participaciones, numeradas del 5.917.095 al 6.250.429 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 8 de agosto de 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García con el número de protocolo 2024.
- 757.052 participaciones, numeradas del 6.583.765 al 7.340.816, ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 22 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García con el número de protocolo 1094.
- 66.668 participaciones, numeradas del 8.097.869 al 8.164.536 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 8 de agosto de 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García con el número de protocolo 2017.
- 66.668 participaciones, numeradas del 8.231.205 al 8.297.872 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 8 de agosto de 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García con el número de protocolo 2017.

- 220.005 participaciones, numeradas del 8.364.541 al 8.584.545 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 8 de agosto de 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal Garcia con el número de protocolo 2021
 - 669.332 participaciones, numeradas del 8.884.061 al 9.553.392 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa Maria Vierna con el número de protocolo 1.404.
 - 5.500.000 participaciones, numeradas del 10.222.725 al 15.722.724 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa Maria Vierna con el número de protocolo 1408.
 - 7.273.925 participaciones, numeradas del 21.222.725 al 28.496.649 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Saenz Santa Maria Vierna con el número de protocolo 1401.
 - 5.518.900 participaciones, numeradas del 35.770.575 al 41.289.474 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa Maria Vierna con el número de protocolo 1402. ;
 - 45.860 participaciones, numeradas del 46.808.375 al 46.854.234 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa Maria Vierna con el número de protocolo 1404.
 - 14.164 participaciones, numeradas del 46.900.096 al 46.914.259 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa Maria Vierna con el número de protocolo 1403.
 - 443 participaciones, numeradas del 47.079.920 al 47.080.362 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa Maria Vierna con el número de protocolo 1404.
 - 11.950 participaciones, numeradas del 47.157.693 al 47.169.642 ambos inclusive: Escritura de Elevación a Público de Contrato de Compraventa de Participaciones de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa Maria Vierna con el número de protocolo 1404.
- iii) 20.220.850 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 47.181.592 al 55.877.796, y del 56.711.471 al 68.236.115, todas ellas inclusive, representativas del 29,1614% del Capital Social de la entidad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Los datos identificativos de la sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. han sido descritos con anterioridad
- La Sociedad aportante es ALZA RESIDENCIAL, S.L., domiciliada en Madrid, Calle José Ortega y Gasset, n° 29, 6ª planta, con C.I.F. B-16103889, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 26353, folio 219, 8ª, hoja M-474899.
- El título de propiedad correspondiente a las participaciones que se aportarán es, para todas las participaciones descritas anteriormente, la Escritura Pública de Ampliación de capital de fecha 30 de abril de 2015, otorgada ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz de Santa Maria Vierna, con el número de protocolo 1.518 de su protocolo.
- iv) 2.056.021 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 1.197.039 al 3.179.944, y del 47.080.806 al 47.153.920 todas ellas inclusive, representativas del 2,9651 % del Capital Social de la entidad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Los datos identificativos de la sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S. L. han sido descritos con anterioridad.
- La Sociedad aportante es RENTAS MADRID CAPITAL, S.L., domiciliada en Madrid, calle Gran Vía, número 36, segunda planta; con CIF número B- 82648023; constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario Don Jose Ramón Ordiales Martinez, el día 6 de Abril de 2000, bajo el número 840 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 15329, folio 55, sección 8, hoja número M-256947, inscripción 1ª.
- Los títulos de propiedad correspondientes a las participaciones que se aportarán son:
- 1.982.906 participaciones, numeradas del 1.197.039 al 3.179.944 ambos inclusive: Escritura de Ampliación de Capital de fecha 8 de agosto de 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal Garcia con el número de protocolo 2013.
 - 73.115 participaciones, numeradas del 47.080.806 al 47.153.920, ambos inclusive: Escritura de Ampliación de Capital de fecha 24 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa Maria Vierna con el número de protocolo 1399.
- v) 1.938.625 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 55.877.797 al 56.711.470, y del 68.236.116 al 69.341.066, todas ellas inclusive, representativas del 2,7958 % del Capital Social de la entidad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Los datos identificativos de la sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S. L. han sido descritos con anterioridad
- La Sociedad aportante es PENTAGENIA INVERSIONES, S.L, sociedad española, con CIF B-84060417, constituida el 8

de julio de 2004 mediante escritura pública otorgada por el Notario de Madrid D. Ramón Corral Beneyto, con el número 2.895 de su protocolo, con domicilio en Madrid, calle de Zurbano, número 43, registrada en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 20.304, folio 94, sección 8, hoja M-358.952

El título de propiedad correspondiente a las participaciones que se aportarán es, para todas las participaciones descritas anteriormente, la Escritura Pública de Ampliación de capital de fecha 30 de abril de 2015, otorgada ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz de Santa María Vierna, con el número de protocolo 1.518 de su protocolo.

- vi) 1.094.038 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 3.001 al 1.197.038 ambos inclusive, representativas del 1,7220 % del Capital Social de la entidad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S. L. Los datos identificativos de la sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. han sido descritos con anterioridad.

La Sociedad aportante es MERCURY BUILDING, S.L., sociedad española, con CIF B- 84557123, con domicilio en Madrid, Calle Gran Vía, número 36, registrada en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 22.163, libro O, Sección 8, folio 185, hoja M- 395.563.

El título de propiedad correspondiente a las participaciones que se aportarán es, para todas las participaciones descritas anteriormente, la Escritura de Ampliación de Capital de fecha 8 de agosto de 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal Garcia con el número de protocolo 2013.

- vii) 562.967 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 3.179.945 al 3.742.911, ambos inclusive, representativas del 0,8119 % del Capital Social de la entidad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Los datos identificativos de la sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. han sido descritos con anterioridad.

La Sociedad aportante es PORTOSILVA EUROPA, S. L., con domicilio en Madrid, calle Gran Vía nº 36, provista de NIF número B-84060763, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 2037 4, Folio 185, hoja M-306305.

El título de propiedad correspondiente a las participaciones que se aportarán es, para todas las participaciones descritas anteriormente, la Escritura de Ampliación de Capital de fecha 8 de agosto de 2014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal Garcia con el número de protocolo 2013.

- viii) 151.496 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 46.928.424 al 47.079.919, ambos inclusive, representativas del 0,2185% del Capital Social de la entidad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Los datos identificativos de la sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. han sido descritos con anterioridad

La Sociedad aportante es CATUA BUSINESS, S.L., domiciliada en Madrid, Glorieta de Cuatro Caminos número 63º 1a, con C.I.F. B-86691813, constituida, por tiempo indefinido, en escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Carlos Pérez Budín, el 12 de Marzo de 2.013, bajo el número 369 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 30927 general de la sección 8 del Libro de Sociedades, folio 70, hoja M-556652.

El título de propiedad correspondiente a las participaciones que se aportarán es, para todas las participaciones descritas anteriormente, la Escritura Pública de Ampliación de capital de fecha 24 de abril de 2015, otorgada ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz de Santa María Vierna, con el número de protocolo 1399.

79.510 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 8.804.551 al 8.884.060 ambos inclusive, representativas del 0,1147 % del Capital Social de la entidad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Los datos identificativos de la sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. han sido descritos con anterioridad.

La Sociedad aportante es BALIANTE, S.L., sociedad española, con CIF B-82897588, constituida el 7 de febrero de 2001, mediante escritura pública otorgada por el Notario de Madrid, D. José María Madrudejos Fernández, con el número 384 de su protocolo, con domicilio en Madrid, calle Conde de Peñalver, número 27, registrada en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.195, folio 132, Sección O, hoja M-274.671.

El título de propiedad correspondiente a las participaciones que se aportarán es, para todas las participaciones descritas anteriormente, la Escritura Pública de Ampliación de capital de fecha 8 de agosto de 2014, otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal Garcia, con el número de protocolo 2016.

- x) 3.772 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 47.153.921 al 47.157.692, ambos inclusive, representativas del 0,0054 % del Capital Social de la entidad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Los datos identificativos de la sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. han sido descritos con anterioridad.

La Sociedad aportante es CANALES Y NEGOCIOS DEL MEDITERRANEO, S.L., domiciliada en Orihuela (Alicante), calle Valencia número 9, con C.I.F. B-54542212; constituida, por tiempo indefinido en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Orihuela Don Juan Vélez Bueno el 19 de Enero de 2.011, bajo el número 89 de su Protocolo. Debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 3500, folio 207, hoja A-124048.

El título de propiedad correspondiente a las participaciones que se aportarán es, para todas las participaciones descritas anteriormente, la Escritura Pública de Ampliación de capital de fecha 24 de abril de 2015, otorgada ante el Notario de Madrid D. Ignacio Sáenz de Santa María Vierna, con el número de protocolo 1399.

II. NUEVA REDACCION DEL ARTICULO 5 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

Redacción actual del artículo 5 de los Estatutos Sociales

"Artículo 5 de los Estatutos Sociales.- El capital social es de VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SIETE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (25.784.607,28 €), distribuido en acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.578.460.728, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Las acciones de la Compañía son libremente transmisibles, siempre de conformidad con la legislación vigente, y con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, y demás disposiciones aplicables."

Redacción propuesta del artículo 5 de los Estatutos Sociales

"Artículo 5 de los Estatutos Sociales.- El capital social es de TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SIETE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (333.375.007,28 €), distribuido en acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 33.337.500.728, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Las acciones de la Compañía son libremente transmisibles, siempre de conformidad con la legislación vigente, y con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, y demás disposiciones aplicables."

III. OTROS ASPECTOS

I. En definitiva, y con la integración en URBAS de los activos relacionados en el presente informe mediante la operación proyectada, se persigue aumentar el tamaño de la Sociedad, diversificar sus fuentes de ingresos, obtener sinergias de gestión y de costes y reforzar sus recursos propios. Adicionalmente, el nuevo tamaño posibilita apelar al mercado de capitales para financiar las actividades ordinarias, para financiar la restructuración de la deuda y para financiar el desarrollo corporativo futuro.

II. Por otra parte, la totalidad de las acciones a emitir representan casi 12 veces el número de acciones de la misma clase ya admitidas a negociación durante los 12 meses anteriores a la proyectada emisión encontrándose, por tanto, la operación dentro de las excepciones del Art. 26 del RD 1310/2005 de 4 de noviembre a la obligación de publicación de folleto informativo lo cual ha de simplificar en todos los sentidos la operación proyectada.

III. De conformidad con lo dispuesto en el Arts. 67 y 68 del Texto Refundido de las Sociedades de Capital, las aportaciones descritas en este informe han sido objeto de un informe elaborado por el experto independiente designado por el Registrador Mercantil de Madrid y contiene la descripción de la aportación y su valoración, expresando los criterios utilizados y si dicho valor se corresponde con el valor nominal y, en su caso, con la prima de emisión de las acciones que se emitan como contrapartida. El valor que se da en la escritura social no podrá ser superior a la valoración realizada por el experto quien responderá frente a la sociedad, frente a sus accionistas y frente a los acreedores de los daños causados por la valoración salvo que acredite haber aplicado la diligencia y estándares propios de la actuación encomendada.

IV. Los porcentajes y datos finales señalados en cada parte de la operación consideran que el aumento de capital global incorpora todas y cada uno de los activos señalados con las valoraciones propuestas.

V. Al ser no dinerarias las dos aportaciones que integran el aumento propuesto, de conformidad con el artículo 304 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los actuales accionistas no disponen de derecho de suscripción preferente al estar este reservado exclusivamente a las ampliaciones con aportaciones dinerarias.

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

El Consejo de Administración con asistencia de la totalidad de sus miembros ha aprobado por unanimidad este Informe, en la sesión celebrada en Madrid el día 21 de mayo de 2015.

ANEXO 1 INFORME DE ADMINISTRADORES

1. Balance de Situación JLC 72 11./05/2015

000€	BALAN- CE JLC 72 31/12/2014	APORTA- CIÓN JLC 72 27/04/2015	Plusvalía APOR- TACIÓN JLC 72 30/04/2015	NAV JLC 72 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	-	29.238	7.616	36.854
Inversiones inmobiliarias	-	25.294	7.173	32.487
Inv. empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	3.894	443	4.337
Parque logístico	-	3.894	443	4.337
Inversiones financieras a largo plazo	-	50	-	50
Otros activos financieros	-	50	-	50
ACTIVO CORRIENTE	3	98.970	38.637	137.609
Existencias	-	98.617	38.637	137.254
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0	352	-	352
Deudores varios	0	352	-	352
Otros créditos con las Administraciones públicas	0	-	-	0
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3	-	-	3
TOTAL ACTIVO	3	128.208	46.253	174.463

000€	BALANCE JLC 72 31/12/2014	APORTA- CIÓN JLC 72 27/04/2015	Plusvalía APOR- TACIÓN JLC 72 30/04/2015	NAV JLC 72 11/05/2015
PATRIMONIO NETO	2	38.155	46.253	84.410
Fondos propios	2	38.155	46.253	84.410
Capital	3	3.581	-	3.584
Prima de ascunción	-	34.574	-	34.574
Reservas y resultados	0	-	-	0
Resultado del ejercicio	0	-	-	0
Plusvalía en activos	-	-	46.253	46.253
PASIVO NO CORRIENTE	-	26.195	-	26.195
Deudas a largo plazo	-	26.195	-	26.195
Deudas con entidades de crédito	-	25.213	-	25.213
Otros pasivos financieros	-	983	-	983
PASIVO CORRIENTE	0	63.858	-	63.858
Deudas a corto plazo	-	62.582	-	62.582
Deudas con entidades de crédito	-	62.582	-	62.582
Deudas emp. del grupo y asociadas a corto plazo	0	170	-	170
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	1.106	-	1.106
Proveedores a corto plazo	0	1.042	-	1.042
Acreedores varios	-	64	-	64
TOTAL ACTIVO	3	128.208	46.253	174.463

Total activos Inmobiliarios y Deuda financiera JLC 72

000€	BALANCE JLC 72 31/12/2014	APORTA- CIÓN JLC 72 27/04/2015	Plusvalía APOR- TACIÓN JLC 72 30/04/2015	NAV JLC 72 11/05/2015
Total Activos Inmobiliarios	-	123.911	45.810	169.721
Inversiones inmobiliarias	-	25.294	7.173	32.467
Existencias	-	98.617	38.637	137.354
Deuda financiera	-	87.794	-	87.794

2. Balance de Situación Parque Logístico 30/04/2015

BALANCE DE SITUACIÓN Parque Logístico

000 €	BALANCE Parque Logístico 31/12/2014	Plusvalía	NAV Parque Logístico 30/04/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	6.386	2.016	8.402
Inversiones inmobiliarias	6.376	2.016	8.392
Inv. empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10	-	10
Créditos a empresas	10	-	10
ACTIVO CORRIENTE	2	-	2
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2	-	2
Deudores varios	1	-	1
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1	-	1
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(0)	-	(0)
TOTAL ACTIVO	6.388	2.016	8.404

000 €	BALANCE Parque Logístico 31/12/2014	Plusvalía	NAV Parque Logístico 30/04/2015
PATRIMONIO NETO	2.321	2.016	4.337
Fondos propios	2.321	2.016	4337
Capital	3.409	-	3.409
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(938)	-	(938)
Resultado del ejercicio	(149)	-	(149)
Plusvalía en activos	-	2.016	2.016
PASIVO NO CORRIENTE	-	-	-
PASIVO CORRIENTE	4.067	-	4.067
Deudas a corto plazo	4.062	-	4.062
Deudas con entidades de crédito	4.002	-	4.002
Derivados y otros pasivos financiero	60	-	60
Deudas emp. del grupo y asociadas a corto plazo	5	-	5
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	-	0
Acreedores varios	0	-	0
Otras deudas con las Administraciones Públicas	0	-	0
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	6.388	2.016	8.404

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Parque Logístico

000 €	VNC	Plusvalía Activos	NAV Parque Logístico
Total Activos Inmobiliarios	6.376	2.016	8.392
Deuda financiera	4.002	-	4.002

3. Balance de Situación Playamayor 11/05/2015

BALANCE DE SITUACIÓN PLAYAMAYOR

000 €	BALANCE PLAYAMAYOR 01/04/2015	Plusvalía	NAV PLAYAMAYOR 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	2.089	9.483	11.572
Inmovilizado material	2.079	9.493	11.572
Inmovilizado material (Inmobiliario)	-	11.572	11.572
Inmovilizado material (No inmobiliario)	2.079	(2.079)	-
Inv. empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10	(10)	-
ACTIVO CORRIENTE	1	-	1
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1	-	1
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	0	-	0
TOTAL ACTIVO	2.091	9.483	11.574

000 €	BALANCE PLAYAMAYOR 01/04/2015	Plusvalía	NAV PLAYAMAYOR 11/05/2015
PATRIMONIO NETO	2.083	9.483	11.586
Fondos propios	-	-	-
Capital	2.812	-	2.812
Prima de asunción	714	-	714
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(1.005)	-	(1.005)
Resultado del ejercicio	(437)	-	(437)
Plusvalía en activos	-	9.483	9.483
PASIVO NO CORRIENTE	7	-	7
Otros pasivos no corrientes	7	-	7
PASIVO CORRIENTE	1	-	1
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1	-	1
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2.091	9.483	11.574

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Playamayor

000 €	VNC	Plusvalía Activos	NAV Playamayor
Total Activos Inmobiliarios	-	11.572	11.572
Deuda financiera	-	-	-

4. Balance de Situación Localeasy 11/05/2015

BALANCE DE SITUACIÓN Localeasy

000 €	BALANCE Localeasy 01/04/2015	Plusvalía	NAV Localeasy 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	4.085	8.568	12.653
Inmovilizado material	3.948	8.568	12.517
Inmovilizado material (Inmobiliario)	3.942	8.575	12.517
Inmovilizado material (No inmobiliario)	7	(7)	-
Activos por impuesto diferido	136	-	136
ACTIVO CORRIENTE	215	(47)	167
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	137	-	137
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	116	-	116
Deudores varios	21	-	21
Inversiones financieras a corto plazo	47	(47)	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	30	-	30
TOTAL ACTIVO	4.299	8.521	12.820

000 €	BALANCE Localeasy 01/04/2015	Plusvalía	NAV Localeasy 11/05/2015
PATRIMONIO NETO	2.941	8.341	11.282
Fondos propios	2.941	8.341	11.282
Capital	1.772	-	1.772
Prima de ascunción	1.588	-	1.588
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(534)	-	(534)
Resultado del ejercicio	114	-	114
Plusvalía en activos	-	8.341	8.341
PASIVO NO CORRIENTE	1.241	-	1.241
Deudas a largo plazo	1.241	-	1.241
Acreedores por arrendamiento financiero	1.196	-	1.196
Otros pasivos no corrientes	44	-	44
PASIVO CORRIENTE	298	-	298
Deudas a corto plazo	274	-	274
Otras deudas cp	274	-	274
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	24	-	24
Otros acreedores	24	-	24
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	4.479	8.341	12.820

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Localeasy

000 €	VNC	Plusvalía Activos	NAV Localeasy
Total Activos Inmobiliarios	3.942	8.575	12.517
Deuda financiera	1.241	-	1.241

5. Balance de Situación COVE 11/05/2015

BALANCE DE SITUACIÓN COVE

000 €	BALANCE COVE 31/12/2014	Plusvalía 30/04/2015	NAV COVE 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	38.331	152.105	190.436
Inmovilizado material	2	-	2
Inversiones inmobiliarias	37.998	151.942	189.940
Inv. empresas del grupo y asociadas a largo plazo	329	163	492
Terlemudes y Divertiendas	329	163	492
Inversiones financieras a largo plazo	2	-	2
ACTIVO CORRIENTE	562	654	1.216
Existencias	219	654	873
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	251	-	251
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	17	-	17
Deudores varios	199	-	199
Otros créditos con las Administraciones Públicas	34	-	34
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	93	-	93
TOTAL ACTIVO	38.893	152.760	191.652

000 €	BALANCE COVE 31/12/2014	Plusvalía 30/04/2015	NAV COVE 11/05/2015
PATRIMONIO NETO	8.576	152.760	161.335
Fondos propios	8.576	152.760	161.335
Capital	3.005	-	3.005
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(2.277)	-	(2.277)
Resultado del ejercicio	7.848	-	7.848
Plusvalía en activos	-	152.760	152.760
PASIVO NO CORRIENTE	13.118	-	13.118
Deudas a largo plazo	13.118	-	13.118
Deudas con entidades de crédito	13.115	-	13.115
Otros pasivos financieros	2	-	2
PASIVO CORRIENTE	17.200	-	17.200
Deudas a corto plazo	16.266	-	16.266
Deudas con entidades de crédito	16.266	-	16.266
Deudas emp. del grupo y asociadas a corto plazo	401	-	401
Acreedores por arrendamiento financiero	533	-	533
Proveedores a corto plazo	3	-	3
Acreedores varios	230	-	230
Anticipos de clientes	300	-	300
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	38.893	152.760	191.652

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera COVE

000 €	VNC	Plusvalía Activos	NAV COVE
Total Activos Inmobiliarios	38.216	152.597	190.813
Inversiones inmobiliarias	37.998	151.942	189.940
Existencias	219	654	873
Deuda financiera	29381	-	29.361

6. Balance de Situación Terlemudes 30/04/2015

BALANCE DE SITUACIÓN Terlemudes

000 €	BALANCE Terlemudes 31/12/2014	Plusvalía 30/04/2015	NAV Terlemudes 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	-	-	-
ACTIVO CORRIENTE	375	22	397
Existencias	65	22	87
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1	-	1
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1	-	1
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	307	-	307
Otros activos financieros	307	-	307
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2	-	2
TOTAL ACTIVO	375	22	297

000 €	BALANCE Terlemudes 31/12/2014	Plusvalía 30/04/2015	NAV Terlemudes 11/05/2015
PATRIMONIO NETO	375	22	397
Fondos propios	375	22	397
Capital	310	-	310
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	67	-	67
Resultado del ejercicio	(2)	-	(2)
Plusvalía en activos	-	22	22
PASIVO CORRIENTE	0	-	0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	-	0
Acreedores varios	0	-	0
Otras deudas con las Administraciones Públicas	0	-	0
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	375	22	397

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Terlemudes

000 €	VNC	Plusvalía Activos	NAV Terlemudes
Total Activos Inmobiliarios	65	22	87
Deuda financiera	-	-	-

7. Balance de Situación Divertiendas 30/04/2015

BALANCE DE SITUACIÓN Divertiendas

000 €	BALANCE Divertiendas 31/12/2014	Plusvalía 30/04/2015	NAV Divertiendas 11/05/2015
ACTIVO NO CORRIENTE	-	-	-
ACTIVO CORRIENTE	95	-	95
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0	-	0
Otros créditos con las Administraciones Públicas	0	-	0
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	94	-	94
Otros activos financieros	94	-	94
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	0	-	0
TOTAL ACTIVO	95	-	95

000 €	BALANCE Divertiendas 31/12/2014	Plusvalía 30/04/2015	NAV Divertiendas 11/05/2015
PATRIMONIO NETO	95	-	95
Fondos propios	95	-	95
Capital	200	-	200
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	0	-	0
Resultado del ejercicio	(106)	-	(106)
Plusvalía en activos	(1)	-	(1)
PASIVO NO CORRIENTE	-	-	-
PASIVO CORRIENTE	0	-	0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0	-	0
Proveedores	0	-	0
Otras deudas con las Administraciones Públicas	0	-	0
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	95	-	95

Total Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Divertiendas

000 €	VNC	Plusvalía Activos	NAV Divertiendas
Total Activos Inmobiliarios	-	-	-
Deuda financiera	-	-	-

ANEXO 2 INFORME DE ADMINISTRADORES

Activos Inmobiliarios y deuda financiera Aldira

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Aldira

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Aldira

Ref	Nombre de la propiedad	Ubicación		socie- dad pro- pietaria	Superfi- cie (m2)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plus- valía	Deuda Financie- ra (000€)
		Calle	Localidad						
5	Oficina Santa Cruz Marcenado	Santa Crz de Marcenado. 4	Madrid	ALDIRA	1365,043	2258	1959	300	-
6	Suelos Const Rovira-Torreforia	Poligono 159 Parcela. 45.	Castellón de la Plana	ALDIRA	10.280	4630	4018	614	-
7	Teatro de Valencia	C/Denia. 55	Valencia	ALDIRA	1.153	1453	1280	193	-
8	Suelos Illescas (Glez. Trebjano)	C/Alemania. 41	Illescas	ALDIRA	2.292	844	119	465	-
9	Suelo Martorelles	C/ Barcelona. s/n	Martorellas	ALDIRA	4.395	4783	1431	3302	-
10	Suelo Jumilla	Sector Los Olivos. paradero Bodegui	Jumilla	ALDIRA	440.034	12.580	1.500	11.080	-
11	Vegas de Matutes 200 Parcelas	Urb. Monte Vegas. nº s/n	Vegas de Matute	ALDIRA	201.299	6.150	1.925	4.224	-
12	Suelo Quijorna	Parcela 62 y 64. Pol. 6	Quijorna	ALDIRA	41.720	7.388	600	6.766	-
15	Suelo Illescas- Ascensión Gª Franco	C/Bajada del Salvador. 19	Illescas	ALDIRA	31456	6.320	990	5.330	-
16	Loma Verde	Av. Las Acacias. Loma Verde	Albolote	ALDIRA	5.540	4.874	1.388	3.486	-
17	Loma Linda	C/ Doctor Severo Ochos. s/n	Ogijares	ALDIRA	3.872	2.996	853	2.143	-
18	Suelo Chauchina	C/ La Torre. s/n	Chauchina	ALDIRA	2.635	1.945	554	1.391	-
20	Almanjayera	C/ Andujar. s/n	Granada	ALDIRA	2.401	2.780	786	1.974	-
21	Solar Santa Fe	Sector Urbanizable P-2	Santa Fe	ALDIRA	1.958	2.006	572	1.436	-
22	Llanos de la Hormiga	Poligono 17 Parcela. 118	Llanos de la Hormiga	ALDIRA	141.641	5.847	1.6115	4.182	-
23	Llano del Arenal	Sector S2 y S3 del PAU"Llanos del Arenal"	Linares	ALDIRA	384.727	14.144	4.028	10.117	-
25	Local Paladium	C/ Jaime 1 El Conquistador. 1. Bajos L4 Ed. Paladium	Linares	ALDIRA	421	398	113	283	-
28	Suelo Ed. El Serranillo	C/ Aixa La Horra. Ed. El Serrano esc. 1 Planta -2 y -3	Granada	ALDIRA	3.035	672	191	481	-
37	Bananal Beach	Av. Principe Salman. 2 Ed. Banana Beach	Marbella	ALDIRA	1.445	2.967	851	2.137	-
46	Jumilla (El Llano)	Poligono 86. Parcela 22 El Llano	Jumilla	ALDIRA	615.501	11.038	11.038	-	-
51	Santa Olalla I	C/San Roque. 54	Santa Olalla	ALDIRA	1.380	1.295	453	842	-
57	Esquivias	Avenida Loa Toreros. 6	Esquivias	ALDIRA	8.454	2.482	2.412	-	-
72	Cercedilla (residencial+solares)	C/ El Cascajal. 7	Cercedilla	ALDIRA	124	4.193	1.468	2.725	-
77	Pizarra I	C/ sin nombre. UE2	Pizarra	ALDIRA	24.682	1.699	1.699	-	-
78	Pizarra II	Pol. 22 parcela 59	Pizarra	ALDIRA	72.700	6.290	6.290	-	-
81	Navahondilla III	Paraje Vallejon. Pol. 1. parcela 295	Navahondilla	ALDIRA	80.039	4.078	4.078	-	-

Total Aldira					3.450.229	115.888	52417	63.471	
--------------	--	--	--	--	-----------	---------	-------	--------	--

Activos inmobiliarios y deuda financiera JLC 72

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera JLC 72

Ref	Nombre de la propiedad	Calle	Ubicación	Provincia	sociedad prope- taria	Superfi- cie (m2)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plus- valía	Deuda Financiera (000€)
24	Sector I-4, Parcela A7	Sector I-4, parcela A7	Alovera	Guadalajara	JLC 72	2.058	2.075	88	1.989	-
25	Sector I-9 (antiguo I-10)	Sector I-9 (antiguo I-10)	Alovera	Guadalajara	JLC 72	4.838	4.000	4.000	-	(5.670)
26	UA 12	UA 12	Alovera	Guadalajara	JLC 72	2.403	4.300	4.300	-	(5.260)
27	UA 44	UA 44	Alovera	Guadalajara	JLC 72	450	450	450	-	(604)
28	Sector II, 1 "Las Suertes" (antiguo I-15)	n.d.	Alovera	Guadalajara	JLC 72	28.515	17.535	10.287	7.268	8.224
29	Pº de la Ermita 6, 8 y 12 (UA 3)	n.d.	Azuqueca de H.	Guadalajara	JLC 72	811	715	811	-	502
30	Crta de Valdeavero (futuro Ed. Tenerife)	n.d.	Azuqueca de H.	Guadalajara	JLC 72	715	715	715	-	-
31	Avda de Meco y C/ Nueva	n.d.	Azuqueca de H.	Guadalajara	JLC 72	205	205	715	205	-
32	Sector SUR R-9	n.d.	Azuqueca de H.	Guadalajara	JLC 72	26.214	34.500	18.083	16.417	(17.816)
33	Suelo Plaza Dávalos 5 (futuro Ed. Dávalos)	n.d.	Guadalajara	Guadalajara	JLC 72	627	2.290	2.290	-	(3.154)
34	Suelo Calle Toledo (futuro Ed. Toledo)	n.d.	Guadalajara	Guadalajara	JLC 72	289	1.300	1.300	-	(2.469)
35	Sector SP02 (futuro Ed. Doncel)	n.d.	Guadalajara	Guadalajara	JLC 72	1.143	2.900	2.900	-	(3.485)
36	SAU4 y SAU 9	n.d.	Meco	Madrid	JLC 72	12.032	1.670	1.870	-	-
39	Futura promoción Las Brisas	n.d.	Vera	Almería	JLC 72	3.194	1.700	1.700	-	-
40	Sector SUR R-6	n.d.	Azuqueca de H.	Guadalajara	JLC 72	031	12	12	12	-
45	Sector SUR R-5	n.d.	Azuqueca de H.	Guadalajara	JLC 72	2.025	2.030	1.932	98	-
41	Sector SUR R-5	n.d.	Azuqueca de H.	Guadalajara	JLC 72	13.017	16.214	9.727	6.487	(4.630)
46	SUS D (TJ Construcciones)	n.d.	Meco	Madrid	JLC 72	19.838	1.870	2.210	(340)	(659)
63	Suelo rústico Meco (TJ Construcciones)	n.d.	Meco	Madrid	JLC 72	28.233	340	340	340	(922)
50	Sector 8 "Dehesa Segovia"	n.d.	Fuente el Saz	Madrid	JLC 72	54.919	35.75	35.75	-	-
51	Sector 6 "El Portero"	n.d.	Fuente el Saz	Madrid	JLC 72	2.500	165	185	-	-
52, 53, 53r, 54, 54r	Sectores SU.1 y SU.2, SU.3 y SU.4, SU.6 y SU.7 y RESTO	n.d.	Panticosa	Huesca	JLC 72	31.319	12.385	12.218	139	(6.507)
55	Sector R-2 "Los Ahijones"	n.d.	Villanueva de la Torre	Guadalajara	JLC 72	42.901	8.200	1.708	4.492	(2.760)
56	R-1 Villanueva de la Torre 87-88	n.d.	Villanueva de la Torre	Guadalajara	JLC 72	53.833	3.002	3.796	(794)	-
59	Hermanos de Pablo	n.d.	Alover	Guadalajara	JLC 72	19.130	700	700	-	-
60	P. Alverquer	n.d.	Alovera	Guadalajara	JLC 72	42.495	1.350	1.350	-	-
61	Finca La Aceña	n.d.	Guadalajara	Guadalajara	JLC 72	431.877	22.744	15.233	7.511	(6.152)
62	Parcelas 119, 120 y 219	n.d.	Humanes de Madrid	Madrid	JLC 72	111.896	3.900	3.900	-	-
65	Sector L1	n.d.	Torrejón del Rey	Guadalajara	JLC 72	104.468	2.500	2.500	-	-
66	Parcela 47	n.d.	Villanueva de la Torre	Guadalajara	JLC 72	73.156	790	183	607	-
67	Finca SNUZ Villanueva de la Torre	n.d.	Villanueva de la Torre	Guadalajara	JLC 72	31.057	2.628	1.842	786	-
68	Finca Miraflores	n.d.	Albacete	Albacete	JLC 72	27.811	236	308	(72)	-
69	Itirabo	n.d.	Itirabo	Granada	JLC 72	167.293	2.350	2.362	(12)	-
70	Lobres	n.d.	Lobres	Granada	JLC 72	3.314	170	158	12	-
71	Salobreña	n.d.	Salobreña	Granada	JLC 72	55.418	1.129	1.129	-	-
72	Les Coves de Vinroma	n.d.	Las Coves de Vinroma	Castellón	JLC 72	42.117	125	100	25	-
74	Panticosa	n.d.	Panticosa	Huesca	JLC 72	28.347	850	98	-	-
78	Panticosa Sector 4	n.d.	Panticosa	Huesca	JLC 72	887	195	98	-	-
78B	Panticosa	n.d.	Panticosa	Huesca	JLC 72	1.835	148	102	46	-
79	Panticosa Sector 6	n.d.	Panticosa	Huesca	JLC 72	1.717	670	862	(192)	-
80	Panticosa	n.d.	Panticosa	Huesca	JLC 72	2.432	200	194	96	-
81	Panticosa	n.d.	Panticosa	Huesca	JLC 72	320	140	140	140	-
KF3	Sector 4 Casasola	n.d.	Chiloeches	Guadalajara	JLC 72	671.842	8.593	7.996	596	-
	Total de activos inmobiliarios JLC 72					2.147.634	169.1721	123.769	45.952	(66.814)
D3	Deuda no afecta a Activos inmobiliarios	NA.	NA.	NA.	JLC 72	NA.	NA.	NA.	NA.	(1.116)
D4	Deuda garantizada con activos de COVE (BANCO SABADELL)	NA.	NA.	NA.	JLC 72	NA.	NA.	NA.	NA.	(17.488)
D5	Deuda garantizada con activos de COVE (Caja Circulo)	NA.	NA.	NA.	JLC 72	NA.	NA.	NA.	NA.	(2.376)
	Total Otra Deuda Financiera JLC 72									(20.980)
	Total Activos Inmobiliarios + otra deuda financiera					2.147.634	169.1721	123.769	45.952	(87.794)

Activos inmobiliarios y deuda financiera Parque Logístico

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Parque Logístico

Ref	Nombre de la propiedad	Ubicación			Superficie (m2)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plusvalía (000€)	Deuda Financiera (000€)
		Calle	Localidad	Provincia					
58A	Torres de la Alameda 1	n.d	Torres de la Alameda	Madrid	PARQUE LOGÍSTICO	309.410	8.392	6376	2.016 (4.002)
Total parque Logístico					309.410	8.392	6376	2.016	(4.002)

Activos inmobiliarios y deuda financiera Playamayor

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Playamayor

Ref	Nombre de la propiedad	Ubicación			Superficie (m2)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plusvalía (000€)	Deuda Financiera (000€)
		Calle	Localidad	Provincia					
44	Jumilla Parcela109-83	Pol.109 parc. 83	Jumilla	Murcia	Plazamayor	14.491	402	402	
47	Jumilla Pol109 parc. 82 y pol. 108 parc.	Pol.109 Parcela 81 - pol.108 parc. 2	Jumilla	Murcia	Plazamayor	126.938	2.876	2.878	
48	Jumilla Paraje C.ARDAL	Pol.31 Parc. 65 ARDAL	Jumilla	Murcia	Plazamayor	29.312	648	648	
49	Torres de Segre	Pol8 parc. 509	Torres de Segre	Lleida	Plazamayor	4.356	188	188	
50	Jumilla Paraje C.ARDAL-JAM EMPRESARIAL	C/ Iluro, 4	Torres de Segre	Tarragona	Plazamayor	104.865	2.016	2.016	
65	Matarubia	Montehueco. s/n	Matarubia	Guadalajara	Plazamayor	21.534	447	447	
66	El Grado	Grado	Grado	Asturias	Plazamayor	92.421	317	347	
75	Navahondilla	C/ Los cisnes, 13-31. Urb Navapark	Navahondilla	Ávila	Plazamayor	29.346	2.274	2.274	
69	La Unión - El Garganzal	C/ Mina Buena Suerte- Bolarín 2. 2	La Unión	Murcia	Plazamayor	6.048	379	379	
79	Navahondilla II- Navapark	Urb. Navapark, 2º fase	Navahondilla	Ávila	Plazamayor	45.008	1.996	1.996	
Total Plaza Mayor					474.319	11.572		11.572	

Activos inmobiliarios y deuda financiera Localeasy

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Localeasy

Ref	Nombre de la propiedad	Ubicación			Superficie (m2)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plusvalía (000€)	Deuda Financiera (000€)
		Calle	Localidad	Provincia					
3	C.C Meco	C/ Pinar, 24	Meco	Madrid	Localeasy	11.092	9.534	3.500	6.034
4	Local Pinto	Avda. Pintor Antonio López	Pinto	Madrid	Localeasy	1.938	2.982	442	2.540 (1.241)
Total Localeasy					13.030	12.517	3.942	8.575	(1.241)

Activos inmobiliarios y deuda financiera COVE

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera COVE

Ref	Nombre de la propiedad	Ubicación			Sociedad propietaria	Superficie (m2)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plusvalía	Deuda Financiera (000€)
		Calle	Localidad	Provincia						
14	Local Miraflores IV	C/ Postas, 50	Azuqueca de H.	Guadalajara	COVE	1.913	680	174	506	-
15	Local COVE	Calle Molina de Aragón, 2	Azuqueca de H.	Guadalajara	COVE	113	193	45	148	-
37	Suelo Sobrante C.C. Belvalle	n.d.	Meco	Madrid	COVE	2.712	1.500	649	851	-
42	Sector SUR R-5 (Cove)	n.d.	Azuqueca de H.	Guadalajara	COVE	-	-	-	-	-
45	SUS AE-1	n.d.	Meco	Madrid	COVE	173.600	8.000	3.094	4.906	-
47,48,49	SUS D+E+F	n.d.	Meco	Madrid	COVE	1830.376	174.040	32.608	141.432	(29.381)
64	Suelo rústico Meco (Cove)	n.d.	Meco	Madrid	COVE	549.122	6.400	1.647	4.753	-
Total Activos Inmobiliarios COVE										
EN GARANTÍA DE AVALES DEL R5 AZUQUECA						2.557.836	980.813	36.216	152.597	(29.081)
Total Otra Deuda Financiera COVE										
						NA	NA	NA	NA	(300)
Total Activos Inmobiliarios + Obra Deuda Financiera COVE										
						2.557.836	190.813	38.216	152.597	29.381

Activos inmobiliarios y deuda financiera Terlemudes

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Terlemudes

Ref	Nombre de la propiedad	Ubicación			Sociedad propietaria	Superficie (m2)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plusvalía	Deuda Financiera (000€)
		Calle	Localidad	Provincia						
16	Garaje Geminis	C/ Ferrocarril	Azuqueca de H.	Guadalajara	TERLEMUDES	278	87	65	22	-
Total Terlemudes						278	87	65	22	-

Activos inmobiliarios y deuda financiera Diverttiendas

Detalle Activos Inmobiliarios y Deuda Financiera Diverttiendas

Ref	Nombre de la propiedad	Ubicación			Sociedad propietaria	Superficie (m2)	Valor Mercado (000€)	Valor Neto Contable (000€)	Plusvalía	Deuda Financiera (000€)
		Calle	Localidad	Provincia						

Detalle aportaciones a ALDIRA

Aportaciones a ALDIRA

000€ Ref. Activo	VNC	Valor Aportación	Prima Total	Capital Social
Constitución	-	3	-	3
5	2.258	1.959	1.088	871
7	1.453	1.260	700	560
10	12.580	1.500	833	6671
16	4.874	1.388	1.070	1.388
11	6.150	1.925	823	856
9	4.783	1.481	333	658
12	7.366	600	550	267
15	6.320	990	99	440
8	644	179	2.677	80i
6	4.630	4.016	-	1.339
17	2.996	853	-	853
18	1.945	554	-	554
20	2.760	786	--	786
21	2.008	572	-	572
22	5.847	1.665	-	1.665
23	14.144	4.028	-	4.028
25	396	113	-	113
28	672	191	-	1911
37	2.987	851	-	851
57	2.482	2.482	-	2.482i
46	11.038	11.038	-	11.038
77	1.699	1.699	-	1.699
78	6.290	6.290	-	6.290
81	4.078	4.078	-	4.078
51	1.295	453	425	28
72	4.193	1.468	1.376	921
Playamayor	11.566	4.051	3.798	253
COVE	161.335	28.793	19.263	9.530
JLC72	84.410	38.158	25.528	12.630
Localeasy	11.282	10.088	5.604	4.484
Otras partidas	18	-	-	-
Total	384.499	133.509	64.168	69.341

Subtotales Aportación

000€	VNC	Valor	Prima	Capital
Constitución	-	3	-	3
Sociedades	268.211	81.089	54.193	26.896
Activos 1	115.888	52.417	9.975	42.442
Total	384.499	133.509	64.168	69.341

3.8 INFORME EMITIDO POR LOS ADMINISTRADORES JUSTIFICANDO LAS RAZONES DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LOS REGLAMENTOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DEL REGLAMENTO DE LA JUNTA, ASÍ COMO DE LOS ESTATUTOS SOCIALES, Y TEXTOS REFUNDIDOS DE ÉSTOS, EN RELACIÓN AL PUNTO(CUARTO) SEXTO DEL ORDEN DEL DÍA.

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 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, que se someterá a aprobación de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas a celebrar los próximos 10 de julio de 2015 en primera convocatoria y, si procede, en segunda convocatoria el día 11 de julio de 2015.

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 10 de julio de 2015 en primera convocatoria y, si procede, en segunda convocatoria el día 11 de julio de 2015, bajo el punto 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 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, la cual cumple la función de velar por el adecuado funcionamiento de los órganos de gobierno y administración de las empresas españolas para conducirlas a las máximas cotas de competitividad; generar confianza y transparencia para los accionistas e inversores nacionales y extranjeros; mejorar el control interno y la responsabilidad corporativa de las empresas españolas y asegurar la adecuada segregación de funciones, deberes y responsabilidades en las empresas, desde una perspectiva de máxima profesionalidad y rigor, 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 modificaciones a dichos documentos a fin de procurar su adaptación a dichos textos legales. Así, el Consejo de Administración ha procedido a la redacción de Textos Refundidos de las mencionadas disposiciones y se exponen a continuación para su mejor conocimiento por parte de los Sres. Accionistas.

1 MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL REGLAMENTO DEL CONSEJO ("RCA")

El Consejo de Administración informa a los Accionistas de las modificaciones propuestas en el RCA, 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 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, cuya finalidad principal es regular ciertos aspectos a los cuales se viene otorgando cada vez mayor relevancia, como son, por ejemplo, la transparencia en los órganos de gobierno, el tratamiento equitativo de todos los accionistas, la gestión de los riesgos o la independencia, participación y profesionalización de los consejeros.

Por ello, se acuerda, con objeto dar cumplimiento a la referida legislación, la modificación de los artículos 5, 10, 11, 11 BIS, 12, 13, 14, 19, 20, 22, 25, 26, 27, 29 Y 31 del Reglamento del Consejo de Administración, procediendo a elaborar una versión refundida del RJG que se reproduce a continuación, con las modificaciones introducidas:

REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

TÍTULO PRELIMINAR

FINALIDAD, INTERPRETACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO

Artículo 1.- Finalidad.

Este Reglamento tiene por finalidad regular la organización y el funcionamiento del Consejo de Administración de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. (URBAS).

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

1. Este Reglamento es de aplicación a los miembros del Consejo de Administración.
2. Los Consejeros tienen la obligación de conocer y cumplir el contenido del presente Reglamento.

Artículo 3.- Interpretación.

1. Este Reglamento complementa lo establecido para el Consejo de Administración en la legislación mercantil vigente y en los Estatutos de la Sociedad.
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 propio Consejo su contenido.

Artículo 4.- Modificación.

1. La modificación del presente Reglamento podrá realizarse mediante acuerdo del Consejo de Administración, adoptado cumpliendo los requisitos que se establecen en este artículo.
2. El Presidente del Consejo de Administración o un número mínimo de dos Consejeros, podrán proponer al Consejo dicha modificación cuando concurren circunstancias que a su juicio la hagan conveniente.
3. En tales casos, se acompañará a la convocatoria del Consejo de Administración la propuesta de modificación.
La convocatoria deberá efectuarse mediante notificación individual a cada uno de los miembros del Consejo y con una antelación superior a los cinco días de la fecha de la reunión.
4. La modificación del Reglamento exigirá para su validez la adopción del acuerdo por una mayoría de dos tercios de los Consejeros presentes.

TÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

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.

El consejo de administración deberá realizar una evaluación anual de su funcionamiento y el de sus comisiones y proponer, sobre la base de su resultado, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas. El resultado de la evaluación se consignará en el acta de la sesión o se incorporará a ésta como anejo.

Artículo 6.- Competencia del Consejo de Administración.

1. El Consejo de Administración asumirá de manera efectiva las facultades de dirección, control, supervisión y representación de la Compañía que le atribuyen la Ley de Sociedades de Capital y los Estatutos Sociales. En particular, el Consejo de Administración asumirá, como núcleo de su misión, la aprobación de la estrategia de la Compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como la supervisión de la alta dirección a efectos de asegurar que ésta cumple con los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la Compañía.
2. La delegación de facultades que, dentro de los límites consentidos por la Ley, realice el Consejo en favor de alguno de sus miembros no le priva de ellas.
3. En todo caso, corresponderá al Consejo de Administración, mediante la adopción de acuerdos que habrán de adoptarse en cada caso según lo previsto en la Ley, los Estatutos o este Reglamento, el ejercicio de las siguientes facultades:
 - a) La designación y revocación del Presidente, de los Vicepresidentes y del Secretario del Consejo de Administración.
 - b) La delegación de facultades en cualquiera de sus miembros en los términos establecidos por la Ley y los Estatutos y su revocación.
 - c) El nombramiento y destitución de los Consejeros que han de formar la Comisión Ejecutiva, el Comité de Auditoría o cualesquiera otros que pudieran preverse en este Reglamento.
 - d) El nombramiento de Consejeros en caso de vacantes hasta que se reúna la próxima Junta General.
 - e) La formulación de las cuentas anuales y su presentación a la Junta General, así como de los estados financieros semestrales y trimestrales.
 - f) La presentación de los informes y propuestas de acuerdos que, conforme a lo previsto en la Ley y los Estatutos, debe elaborar el Consejo de Administración para el conocimiento y aprobación, en su caso, por la Junta General.
 - g) La aprobación de las estrategias, planes, y políticas de la Sociedad.
 - h) La aprobación de las adquisiciones y enajenaciones de aquellos activos de la Sociedad o de sus filiales que, por cualquier circunstancia, resulten especialmente significativos.

- i) Aprobación de los contratos de Alta Dirección.
 - j) En general, las facultades de organización del Consejo y de la Alta Dirección de la Sociedad y, en especial la modificación del presente Reglamento.
 - k) Las facultades que la Junta General haya concedido al Consejo de Administración, que solo podrá delegar si lo prevé de forma expresa el acuerdo de la Junta General.
 - l) Asegurar en todo momento que la Sociedad tiene la dirección y el liderazgo adecuados, así como evaluar su actuación.
 - m) Aprobar los códigos de conducta de la Sociedad.
 - n) Asegurar la calidad de la información facilitada a los accionistas y a los mercados con ocasión de las operaciones relevantes.
 - o) Las demás facultades que le otorga este Reglamento.
4. El Consejo de Administración desempeñará sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispensando el mismo trato a todos los accionistas y se guiará por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa, velando 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.

Artículo 7.- Funciones representativas.

1. El Consejo de Administración ostenta el poder de representación de la Sociedad en los términos legal y estatutariamente establecidos.
2. Los vocales del Consejo en los que delegue el poder de representación tendrán puntualmente informado al Consejo de todos y cuantos actos realicen en ejecución de dicho poder y que excedan de la ordinaria administración.

Artículo 8.- Funciones específicas relativas a las Cuentas Anuales y al Informe de Gestión.

1. El Consejo de Administración formulará las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión, tanto individuales como consolidados, en su caso, de manera que los mismos muestren la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad, conforme a lo previsto en la Ley.
2. El Consejo de Administración podrá solicitar cuantas aclaraciones estime pertinentes, tanto a los auditores externos como al personal de la Sociedad.
3. El Consejo de Administración cuidará, en particular, de que los anteriores documentos contables estén redactados en términos claros y precisos que faciliten la adecuada comprensión de su contenido. En particular, incluirán todos aquellos comentarios que resulten útiles a tales fines.

Artículo 9.- Equilibrio en el desarrollo de las funciones.

1. El Consejo de Administración desarrollará sus funciones de acuerdo con el principio de equilibrio entre poderes y responsabilidades.
2. El Consejo de Administración establecerá cuantos mecanismos sean necesarios para controlar las decisiones adoptadas.
3. El Consejo velará especialmente por los intereses de los accionistas minoritarios, en la medida en que resulten compatibles con el interés social.
4. El Consejo de Administración responderá de sus decisiones ante la Junta General.
5. Con periodicidad anual, el Consejo de Administración en pleno deberá evaluar la calidad y eficiencia de su propio funcionamiento, del desempeño de las funciones del Presidente del Consejo y del primer ejecutivo de la Compañía y del funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas eleven.

Artículo 10.- Funcionamiento del Consejo de Administración

El Consejo de Administración deberá reunirse al menos una vez al trimestre.

El consejo de administración será convocado por su presidente o el que haga sus veces, y quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de los vocales.

Salvo que el consejo de administración se hubiera constituido o hubiera sido excepcionalmente convocado por razones de urgencia, los consejeros deberán contar previamente y con suficiente antelación con la información necesaria para la deliberación y la adopción de acuerdos sobre los asuntos a tratar. El presidente del consejo de administración, con la colaboración del secretario, deberá velar por el cumplimiento de esta disposición.

Los acuerdos del consejo de administración se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la sesión.

La votación por escrito y sin sesión sólo será admitida cuando ningún consejero se oponga a este procedimiento.

Si algún Consejero lo solicitase por escrito, no podrá excusarse de convocar reunión dentro de los treinta días siguientes a tal petición. Las reuniones se celebrarán en el lugar y en la hora que fije el Presidente, por decisión propia o con arreglo a lo que solicite la mayoría de Consejeros. Los Consejeros que no puedan asistir a una reunión podrán delegar, por escrito, su representación y voto en otro Consejero, salvo los Consejeros no ejecutivos, quienes solo podrán hacerlo en otro no ejecutivo.

Para que el Consejo pueda tomar acuerdos precisa que estén presentes o representados la mayoría de los Consejeros. Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos de los Consejeros presentes y representados, resolviendo los empates el voto del Presidente, y serán consignados en un libro de actas con la firma del Presidente y Secretario o de quienes hagan sus veces.

Los Consejeros podrán impugnar los acuerdos del consejo de administración o de cualquier otro órgano colegiado de administración, en el plazo de treinta días desde su adopción. Igualmente podrán impugnar tales acuerdos los socios que representen un uno por mil del capital social, en el plazo de treinta días desde que tuvieron conocimiento de los mismos y siempre que no hubiere transcurrido un año desde su adopción.

Las causas de impugnación, su tramitación y efectos se regirán conforme a lo establecido para la impugnación de los acuerdos de la junta general, con la particularidad de que, en este caso, también procederá por infracción del reglamento del consejo de administración.

Artículo 10.bis.- Evaluación del desempeño.

El consejo de administración deberá realizar una evaluación anual de su funcionamiento y el de sus comisiones y proponer, sobre la base de su resultado, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas. El resultado de la evaluación se consignará en el acta de la sesión o se incorporará a ésta como anejo

Capítulo II.- Estructura del Consejo de Administración

Artículo 11.- El Presidente del Consejo.

El consejo de administración, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, designará de entre sus miembros a un presidente y, en su caso, a uno o a varios vicepresidentes.

El presidente es el máximo responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración. Además de las facultades otorgadas por la ley y los estatutos sociales o el reglamento del consejo de administración, tendrá las siguientes:

- a) Convocar y presidir las reuniones del consejo de administración, fijando el orden del día de las reuniones y dirigiendo las discusiones y deliberaciones.
- b) Salvo disposición estatutaria en contra, presidir la junta general de accionistas.
- c) Velar por que los consejeros reciban con carácter previo la información suficiente para deliberar sobre los puntos del orden de día.
- d) Estimular el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones, salvaguardando su libre toma de posición.»

El cargo de presidente del consejo de administración podrá recaer en un consejero ejecutivo. En este caso, la designación del presidente requerirá el voto favorable de los dos tercios de los miembros del consejo de administración.

El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate.

Artículo 11.-bis.- Consejero Coordinador

En caso de que el presidente tenga la condición de consejero ejecutivo, el consejo de administración, con la abstención de los consejeros ejecutivos, deberá nombrar necesariamente a un consejero coordinador entre los consejeros independientes, que estará especialmente facultado para solicitar la convocatoria del consejo de administración o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día de un consejo ya convocado, coordinar y reunir a los consejeros no ejecutivos y dirigir, en su caso, la evaluación periódica del presidente del consejo de administración.»

Artículo 12.- Vicepresidente.

El Consejo podrá designar entre sus miembros uno o dos Vicepresidentes, que sustituirán en sus funciones al Presidente en caso de imposibilidad o ausencia. Caso de no asistir a la reunión ningún Vicepresidente estas funciones las desempeñará el Consejero de mayor antigüedad en el cargo.

Artículo 13.- Delegación de facultades.

El Consejo de Administración, con el voto favorable de dos tercios de sus componentes, podrá delegar, total o parcialmente, sus facultades que no sean privadas del pleno del Consejo en virtud de disposición legal o estatutaria, en uno o varios de sus miembros o en otras personas ajenas al Consejo, atribuyéndoles incluso el uso de la firma social y la representación jurídica de la Compañía, con la denominación del Consejero Delegado, u otra que estime más adecuada. Podrá, asimismo, nombrar un Comité de Dirección formado por un número de personas que estime oportuno, regulan-

do sus facultades. Dicha delegación no producirá efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil. Cuando un miembro del consejo de administración sea nombrado consejero delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será necesario que se celebre un contrato entre este y la sociedad que deberá ser aprobado previamente por el consejo de administración con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. El consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anejo al acta de la sesión.

En el contrato se detallarán todos los conceptos por los que pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas, incluyendo, en su caso, la eventual indemnización por cese anticipado en dichas funciones y las cantidades a abonar por la sociedad en concepto de primas de seguro o de contribución a sistemas de ahorro. El consejero no podrá percibir retribución alguna por el desempeño de funciones ejecutivas cuyas cantidades o conceptos no estén previstos en ese contrato.

El contrato deberá ser conforme con la política de retribuciones aprobada, en su caso, por la junta general.

El consejo de administración no podrá delegar en ningún caso las siguientes facultades:

- a) La supervisión del efectivo funcionamiento de las comisiones que hubiera constituido y de la actuación de los órganos delegados y de los directivos que hubiera designado.
- b) La determinación de las políticas y estrategias generales de la sociedad.
- c) La autorización o dispensa de las obligaciones derivadas del deber de lealtad conforme a lo dispuesto en el artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital.
- d) Su propia organización y funcionamiento.
- e) La formulación de las cuentas anuales y su presentación a la junta general.
- f) La formulación de cualquier clase de informe exigido por la ley al órgano de administración siempre y cuando la operación a que se refiere el informe no pueda ser delegada.
- g) El nombramiento y destitución de los consejeros delegados de la sociedad, así como el establecimiento de las condiciones de su contrato.
- h) El nombramiento y destitución de los directivos que tuvieran dependencia directa del consejo o de alguno de sus miembros, así como el establecimiento de las condiciones básicas de sus contratos, incluyendo su retribución.
- i) Las decisiones relativas a la remuneración de los consejeros, dentro del marco estatutario y, en su caso, de la política de remuneraciones aprobada por la junta general.
- j) La convocatoria de la junta general de accionistas y la elaboración del orden del día y la propuesta de acuerdos.
- k) La política relativa a las acciones o participaciones propias.
- l) Las facultades que la junta general hubiera delegado en el consejo de administración, salvo que hubiera sido expresamente autorizado por ella para subdelegarlas.

Artículo 14.- El Secretario del Consejo.

El Consejo de Administración nombrará, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, un secretario y, en su caso, a uno o a varios vicesecretarios. El mismo procedimiento se seguirá para acordar la separación del secretario y, en su caso, de cada vicesecretario. El secretario y los vicesecretarios podrán o no ser consejeros.

El secretario, además de las funciones asignadas por la ley y los estatutos sociales o el reglamento del consejo de administración, debe desempeñar las siguientes:

- a) Conservar la documentación del consejo de administración, dejar constancia en los libros de actas del desarrollo de las sesiones y dar fe de su contenido y de las resoluciones adoptadas.
- b) Velar por que las actuaciones del consejo de administración se ajusten a la normativa aplicable y sean conformes con los estatutos sociales y demás normativa interna.
- c) Asistir al presidente para que los consejeros reciban la información relevante para el ejercicio de su función con la antelación suficiente y en el formato adecuado.»

En caso de ausencia, vacante o enfermedad será sustituido por el Consejero que a tal efecto designe el Consejo.

Capítulo III.- Relaciones del Consejo de Administración.

Artículo 15.- Relaciones con los accionistas en general.

El Consejo de Administración establecerá mecanismos adecuados para conocer las propuestas que puedan formular los accionistas en relación con la gestión de la Sociedad respetando en todo momento los intereses de los accionistas, independientemente de su participación accionarial, en la medida en que resulten compatibles con el interés social.

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) atenderá, 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.

Artículo 17.- Relaciones con los Auditores.

Las relaciones del Consejo con la Auditoría se realizarán a través del Comité de Auditoría.

Artículo 18.- Relaciones con la Alta Dirección.

El Consejo de Administración mantendrá una relación directa con los miembros de la Alta Dirección de la Compañía, en la forma prevista en el artículo 28 de este Reglamento.

TITULO 2

ESTATUTO DEL CONSEJERO

Capítulo I.- Nombramiento y cese de los Consejeros

Artículo 19.- Nombramiento de Consejeros.

1. Los Consejeros serán designados por la Junta General o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales.
2. Las propuestas de nombramiento o de reelección de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia profesional.
3. El Consejo explicará el carácter de cada consejero ante la Junta General de Accionistas que debe efectuar o ratificar su nombramiento, y dicho carácter ha de confirmarse o, en su caso revisarse anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de nombramientos. En dicho informe se explicarán las razones por las que se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expondrán 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.

La cooptación se regirá por lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital, con las siguientes excepciones:

- a) El administrador designado por el consejo no tendrá que ser, necesariamente, accionista de la sociedad.
- b) De producirse la vacante una vez convocada la junta general y antes de su celebración, el consejo de administración podrá designar un consejero hasta la celebración de la siguiente junta general.

No procederá la designación de suplentes.

La propuesta de nombramiento o reelección de los miembros del consejo de administración corresponde a la comisión de nombramientos y retribuciones, si se trata de consejeros independientes, y al propio consejo, en los demás casos.

La propuesta deberá ir acompañada en todo caso de un informe justificativo del consejo en el que se valore la competencia, experiencia y méritos del candidato propuesto, que se unirá al acta de la junta general o del propio consejo.

La propuesta de nombramiento o reelección de cualquier consejero no independiente deberá ir precedida, además, de informe de la comisión de nombramientos y retribuciones.

Lo dispuesto en este artículo será igualmente aplicable a las personas físicas que sean designadas representantes de

un consejero persona jurídica. La propuesta de representante persona física deberá someterse al informe de la comisión de nombramientos y retribuciones

Artículo 20.- Duración del cargo.

1. Los Consejeros ejercerán su cargo durante un plazo de cuatro años, pudiendo ser reelegidos, una o más veces, por periodos de igual duración. Sin perjuicio de lo anterior, los consejeros independientes no podrán ejercer su cargo en calidad de independientes por un plazo superior a los 12 años.
2. Los Consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General que se celebre.
3. Los consejeros independientes no permanecerán como tales durante un periodo continuado superior a 12 años.

Artículo 21.- Cese de los Consejeros.

1. Los Consejeros cesarán 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.
2. Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:
 - (a) Cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
 - (b) Cuando no puedan desempeñar el cargo con la dedicación debida.
 - (c) Cuando su continuidad como miembro del Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad.
3. Los Consejeros dominicales, en caso de que existan, deberán presentar su dimisión cuando el accionista a quien representen venda integralmente su participación accionarial. Y también habrán de presentar su dimisión, 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.
4. El Consejo de Administración no podrá proponer el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Se entiende que existe justa causa, en particular, cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que impidan a ese consejero ser clasificado como independiente según la definición de "consejero independiente" establecida en el Código Unificado de Buen Gobierno.
5. Cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste podrá sacar las conclusiones que procedan y podrá optar por dimitir. Esta opción alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.
6. Cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese de su cargo antes del término de su mandato, habrá de explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo.

Capítulo II.- Deberes del Consejero en el desempeño del cargo

Artículo 22.- Obligaciones generales del Consejero.

1. La función del Consejero, independientemente de lo que la Ley les atribuye, es lograr que, dentro del cumplimiento del objeto social, los elementos que se integran en la Sociedad, capital y trabajo, logren las máximas compensaciones, respetando siempre los principios de ética empresarial. Los Consejeros deberán desempeñar el cargo y cumplir los deberes impuestos por las leyes y los estatutos con la diligencia de un ordenado empresario, teniendo en cuenta la naturaleza del cargo y las funciones atribuidas a cada uno de ellos.

Los Consejeros deberán tener la dedicación adecuada y adoptarán las medidas precisas para la buena dirección y el control de la sociedad.

En el desempeño de sus funciones, el Consejero tiene el deber de exigir y el derecho de recabar de la sociedad la información adecuada y necesaria que le sirva para el cumplimiento de sus obligaciones

2. En el desempeño de sus funciones, el Consejero quedará obligado, en particular, a:
 - (d) Informarse y preparar adecuadamente las reuniones del Consejo y de los órganos delegados a los que pertenezca;
 - (e) Asistir a las reuniones de los órganos de que forme parte y participar activamente en las deliberaciones a fin de que su criterio contribuya efectivamente en la toma de decisiones. En el caso de que, por causa justificada, no pueda asistir a las sesiones a las que ha sido convocado, deberá instruir al Consejero al que, en su caso, haya conferido su representación;
 - (f) Realizar cualquier cometido específico que le encomiende el Consejo de Administración y se halle razonablemente comprendido en su compromiso de dedicación;

- (g) Pedir la convocatoria de reuniones del Consejo cuando lo estime pertinente o la inclusión en el Orden del Día de aquellos asuntos que estime convenientes de acuerdo con la Ley y los Estatutos Sociales;
- (h) Oponerse a los acuerdos contrarios a la Ley, a los Estatutos o al interés social y solicitar la constancia en acta de tal oposición cuando lo considere más conveniente para la tutela del interés social; y
- (i) Informar al Consejo de las causas penales en las que aparezca como imputado, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Artículo 23.- Deber de confidencialidad del Consejero.

1. El Consejero guardará secreto de las deliberaciones del Consejo de Administración y de los órganos de que forme parte y, en general, se abstendrá de revelar las informaciones a las que haya tenido acceso en el ejercicio de su cargo.
2. La obligación de confidencialidad subsistirá aún cuando haya cesado en el cargo.

Artículo 24.- Obligación de no competencia.

El Consejero no puede prestar servicios que entrañen intereses opuestos en entidades competidoras, salvo autorización expresa del Consejo de Administración.

Artículo 25.- Deber de lealtad.

Los administradores deberán desempeñar el cargo con la lealtad de un fiel representante, obrando de buena fe y en el mejor interés de la sociedad.

La infracción del deber de lealtad determinará no solo la obligación de indemnizar el daño causado al patrimonio social, sino también la de devolver a la sociedad el enriquecimiento injusto obtenido por el administrador.»

En particular, el deber de lealtad obliga al administrador a:

- a) No ejercitar sus facultades con fines distintos de aquéllos para los que le han sido concedidas.
- b) Guardar secreto sobre las informaciones, datos, informes o antecedentes a los que haya tenido acceso en el desempeño de su cargo, incluso cuando haya cesado en él, salvo en los casos en que la ley lo permita o requiera.
- c) Abstenerse de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada tenga un conflicto de intereses, directo o indirecto. Se excluirán de la anterior obligación de abstención los acuerdos o decisiones que le afecten en su condición de administrador, tales como su designación o revocación para cargos en el órgano de administración u otros de análogo significado.
- d) Desempeñar sus funciones bajo el principio de responsabilidad personal con libertad de criterio o juicio e independencia respecto de instrucciones y vinculaciones de terceros.
- e) Adoptar las medidas necesarias para evitar incurrir en situaciones en las que sus intereses, sean por cuenta propia o ajena, puedan entrar en conflicto con el interés social y con sus deberes para con la sociedad.

Artículo 26.- Conflictos de interés.

El Consejero deberá abstenerse de votar e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que se halle interesado personalmente, o cuando el asunto afecte a un miembro de su familia o a una sociedad en la que desempeñe un puesto directivo o tenga una participación significativa.

En particular, el deber de evitar situaciones de conflicto de interés a que se refiere la letra e) del artículo 228 anterior obliga al administrador a abstenerse de:

- a) Realizar transacciones con la sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.
- b) Utilizar el nombre de la sociedad o invocar su condición de administrador para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.
- c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la compañía, con fines privados.
- d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la sociedad.
- e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la sociedad y su grupo asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.
- f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la sociedad.

Las previsiones anteriores serán de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al administrador.

En todo caso, los administradores deberán comunicar a los demás administradores y, en su caso, al consejo de administración, o, tratándose de un administrador único, a la junta general cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la sociedad.

Artículo 27.-Responsabilidad del Consejero

El régimen relativo al deber de lealtad y a la responsabilidad por su infracción es imperativo. No obstante, la sociedad podrá dispensar las prohibiciones contenidas en el artículo anterior en casos singulares autorizando la realización por parte de un administrador o una persona vinculada de una determinada transacción con la sociedad, el uso de ciertos activos sociales, el aprovechamiento de una concreta oportunidad de negocio, la obtención de una ventaja o remuneración de un tercero.

La autorización deberá ser necesariamente acordada por la junta general cuando tenga por objeto la dispensa de la prohibición de obtener una ventaja o remuneración de terceros, o afecte a una transacción cuyo valor sea superior al diez por ciento de los activos sociales. En las sociedades de responsabilidad limitada, también deberá otorgarse por la junta general la autorización cuando se refiera a la prestación de cualquier clase de asistencia financiera, incluidas garantías de la sociedad a favor del administrador o cuando se dirija al establecimiento con la sociedad de una relación de servicios u obra.

En los demás casos, la autorización también podrá ser otorgada por el órgano de administración siempre que quede garantizada la independencia de los miembros que la conceden respecto del administrador dispensado. Además, será preciso asegurar la inocuidad de la operación autorizada para el patrimonio social o, en su caso, su realización en condiciones de mercado y la transparencia del proceso.

La obligación de no competir con la sociedad solo podrá ser objeto de dispensa en el supuesto de que no quepa esperar daño para la sociedad o el que quepa esperar se vea compensado por los beneficios que prevén obtenerse de la dispensa. La dispensa se concederá mediante acuerdo expreso y separado de la junta general.

En todo caso, a instancia de cualquier socio, la junta general resolverá sobre el cese del administrador que desarrolle actividades competitivas cuando el riesgo de perjuicio para la sociedad haya devenido relevante.

El ejercicio de la acción de responsabilidad prevista en los artículos 236 de la Ley de Sociedades de Capital y siguientes no obsta al ejercicio de las acciones de impugnación, cesación, remoción de efectos y, en su caso, anulación de los actos y contratos celebrados por los administradores con violación de su deber de lealtad.»

Los administradores responderán frente a la sociedad, frente a los socios y frente a los acreedores sociales, del daño que causen por actos u omisiones contrarios a la ley o a los estatutos o por los realizados incumpliendo los deberes inherentes al desempeño del cargo, siempre y cuando haya intervenido dolo o culpa.

La culpabilidad se presumirá, salvo prueba en contrario, cuando el acto sea contrario a la ley o a los estatutos sociales.

En ningún caso exonerará de responsabilidad la circunstancia de que el acto o acuerdo lesivo haya sido adoptado, autorizado o ratificado por la junta general.

Capítulo III.- Derechos y facultades del Consejo

Artículo 28.- Facultades de información e inspección.

1. El Consejero se halla investido de las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad necesario para el adecuado desempeño de sus funciones. El derecho de información se extiende a las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras.

2. Con el fin de no perturbar la gestión ordinaria de la Sociedad, el ejercicio de las facultades de información se canalizará a través del Presidente del Consejo de Administración, quien atenderá las solicitudes del Consejero facilitándole directamente la información, ofreciéndole los interlocutores apropiados de la organización que procedan o arbitrando las medidas para que pueda practicar "in situ" las diligencias de examen e inspección requeridas.

Artículo 28 BIS.- Auxilio de expertos

Todos los Consejeros tendrán derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. En circunstancias especiales podrán proponer al Consejo la contratación, con cargo a la Sociedad, de asesores legales, contables, financieros o de otro tipo, en relación a problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

El Consejo de Administración podrá rechazar dicha propuesta de contratación en los casos en que estime lo siguiente:

- (j) Que no es precisa para el cabal desempeño sus funciones;
- (k) Que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos o ingresos de la sociedad; y
- (l) Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la sociedad.

Artículo 29.- Retribución del Consejero.

1. De conformidad con el artículo 24 BIS de los Estatutos Sociales, el cargo de consejero de la sociedad será necesariamente retribuido, y 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.

A dicho efecto, el consejo de administración de las sociedades anónimas cotizadas deberá elaborar y publicar anualmente un informe sobre remuneraciones de los consejeros, incluyendo las que perciban o deban percibir en su condición de tales y, en su caso, por el desempeño de funciones ejecutivas.

El informe anual sobre remuneraciones de los consejeros deberá incluir información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso. Incluirá también un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado, así como el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los consejeros en dicho ejercicio.

La política de remuneraciones de los consejeros determinará la remuneración de los consejeros en su condición de tales, dentro del sistema de remuneración previsto y deberá incluir necesariamente el importe máximo de la remuneración anual a satisfacer al conjunto de los consejeros en aquella condición.

La determinación de la remuneración de cada consejero en su condición de tal corresponderá al consejo de administración, que tendrá en cuenta a tal efecto las funciones y responsabilidades atribuidas a cada consejero, la pertenencia a comisiones del consejo y las demás circunstancias objetivas que considere relevantes.

2. Asimismo, y de conformidad con el artículo 28 de los Estatutos Sociales, del beneficio líquido que resulte del balance después de deducidos los gastos y de atender debidamente las amortizaciones, la Junta General de Accionista podrá aplicar hasta un cinco por ciento como retribución del Consejo de Administración, cantidad que el propio Consejo repartirá entre sus miembros como estime más conveniente. Para que esta asignación pueda tener lugar será condición necesario 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.

Para el cálculo de esta retribución variable relacionada con el beneficio líquido de la Compañía deberán tomarse en consideración las eventuales salvedades que consten en el informe de auditoría y que minoren dicho beneficio líquido.

3. La retribución de los Consejeros figurará en las correspondientes memorias de acuerdo con lo criterios y en la forma exigida por la normativa vigente.
4. 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.
5. La remuneración de los consejeros por el desempeño de las funciones ejecutivas previstas en los contratos aprobados conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de los presentes estatutos se ajustará a la política de remuneraciones de los consejeros, que necesariamente deberá contemplar la cuantía de la retribución fija anual y su variación en el periodo al que la política se refiera, los distintos parámetros para la fijación de los componentes variables y los términos y condiciones principales de sus contratos comprendiendo, en particular, su duración, indemnizaciones por cese anticipado o terminación de la relación contractual y pactos de exclusividad, no concurrencia postcontractual y permanencia o fidelización.

La política de remuneraciones de los consejeros se ajustará en lo que corresponda al sistema de remuneración previsto y se aprobará por la junta general de accionistas al menos cada tres años como punto separado del orden del día. La propuesta de la política de remuneraciones del consejo de administración será motivada y deberá acompañarse de un informe específico de la comisión de nombramientos y retribuciones.

6. El sistema de retribución incluya una participación en los beneficios fijado en los estatutos sociales solo podrá ser detrída de los beneficios líquidos y después de estar cubiertas las atenciones de la reserva legal y de la estatutaria y de haberse reconocido a los accionistas un dividendo del cuatro por ciento del valor nominal de las acciones o el tipo más alto que los estatutos hayan establecido.
7. Cuando el sistema de remuneración de los administradores incluya la entrega de acciones o de opciones sobre acciones, o retribuciones referenciadas al valor de las acciones deberá preverse expresamente en los estatutos sociales y su aplicación requerirá un acuerdo de la junta general de accionistas. El acuerdo de la junta general de accionistas deberá incluir el número máximo de acciones que se podrán asignar en cada ejercicio a este sistema de remuneración, el precio de ejercicio o el sistema de cálculo del precio de ejercicio de las opciones sobre acciones, el valor de las acciones que, en su caso, se tome como referencia y el plazo de duración del plan.

TITULO III

DE LAS COMISIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Capítulo I.- Nombramiento y cese de los Consejeros

Artículo 30.- Las Comisiones.

En aras de una mayor eficacia en el ejercicio de las facultades que tiene atribuidas, y sin perjuicio de su capacidad para la creación de las Comisiones que considere adecuadas, se constituirá un Comité de Auditoría y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Artículo 31.- El Comité de Auditoría.

La comisión de auditoría estará compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos nombrados por el consejo de administración, dos de los cuales, al menos, deberán ser consejeros independientes y uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

El presidente de la comisión de auditoría será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de ella y deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde su cese.

Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuyan los estatutos sociales o de conformidad con ellos, el reglamento del consejo de administración, la comisión de auditoría tendrá, como mínimo, las siguientes:

- a) Informar a la junta general de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la comisión.
- b) Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
- c) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
- d) Elevar al consejo de administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
- e) Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
- f) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia la letra anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.
- g) Informar, con carácter previo, al consejo de administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los estatutos sociales y en el reglamento del consejo y en particular, sobre:
 - 1.º la información financiera que la sociedad deba hacer pública periódicamente,
 - 2.º la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y
 - 3.º las operaciones con partes vinculadas.

El Comité de Auditoría podrá recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones, siempre que esto sea posible.

Artículo 32.- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

La comisión de nombramientos y retribuciones estará compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos nombrados por el consejo de administración, dos de los cuales, al menos, deberán ser consejeros independientes. El presidente de la comisión será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de ella.

Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuya la ley, los estatutos sociales o, de conformidad con ellos, el reglamento del consejo de administración, la comisión de nombramientos y retribuciones tendrá, como mínimo, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el consejo de administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
- b) Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el consejo de administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
- c) Elevar al consejo de administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la junta general de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la junta general de accionistas.
- d) Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la junta general de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la junta general de accionistas.
- e) Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
- f) Examinar y organizar la sucesión del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y, en su caso, formular propuestas al consejo de administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
- g) Proponer al consejo de administración la política de retribuciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del consejo, de comisiones ejecutivas o de consejeros delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, velando por su observancia.

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. La nueva legislación pretende con carácter general reforzar su papel y abrir cauces para fomentar la participación accionarial.

Por ello, se acuerda, con objeto dar cumplimiento a la referida legislación, la modificación de los artículos 5, 7, 9 11 bis, 17, 17 bis, 22 y 23 del Reglamento de la Junta, procediendo a elaborar una versión refundida del RJG que se reproduce a continuación, con las modificaciones introducidas:

REGLAMENTO DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

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.

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

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.

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.

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.

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

TITULO 1**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.

En todo caso serán competencia exclusiva de la Junta General:

- La aprobación de las cuentas anuales, la aplicación del resultado y la aprobación de la gestión social.
- El nombramiento y separación de los administradores, de los liquidadores y, en su caso, de los auditores de cuentas, así como el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos.
- La modificación de los estatutos sociales.
- El aumento y la reducción del capital social.
- La supresión o limitación del derecho de suscripción preferente y de asunción preferente.
- La adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales. Se presume el carácter esencial del activo cuando el importe de la operación supere el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado.
- La transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero.
- La disolución de la sociedad.
- La aprobación del balance final de liquidación.
- La transferencia a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, aunque esta mantenga el pleno dominio de aquellas.
- Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.
- La política de remuneraciones de los consejeros en los términos establecidos en la ley.

Se presumirá el carácter esencial de las actividades y de los activos operativos cuando el volumen de la operación supere el veinticinco por ciento del total de activos del balance.

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 2

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 tres 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) 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 reuniría 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) 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:
 - a) El anuncio de la convocatoria.
 - b) El número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria, desglosados por clases de acciones, si existieran.
 - c) Los documentos que deban ser objeto de presentación a la junta general y, en particular, los informes de admi-

nistradores, auditores de cuentas y expertos independientes.

- d) Los textos completos de las propuestas de acuerdo sobre todos y cada uno de los puntos del orden del día o, en relación con aquellos puntos de carácter meramente informativo, un informe de los órganos competentes comentando cada uno de dichos puntos. A medida que se reciban, se incluirán también las propuestas de acuerdo presentadas por los accionistas.
 - e) En el caso de nombramiento, ratificación o reelección de miembros del consejo de administración, la identidad, el currículo y la categoría a la que pertenezca cada uno de ellos, así como la propuesta e informes a que se refiere el artículo 529 decies. Si se tratase de persona jurídica, la información deberá incluir la correspondiente a la persona física que se vaya a nombrar para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo.
 - f) 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 la página web por causas técnicas, la sociedad deberá indicar en ésta cómo obtener los formularios en papel, que deberá enviar a todo accionista que lo solicite.
- 3.- Los accionistas que representen al menos el tres por ciento del capital social podrán, adicionalmente, solicitar de los administradores, en los términos establecidos en la Ley, hasta el quinto día anterior a la celebración de la Junta, o verbalmente durante la misma, la documentación, informes o aclaraciones que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes.

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 tres 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 tres 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.

TÍTULO 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:

- a) Su nombramiento, reelección o ratificación como administrador.
- b) Su destitución, separación o cese como administrador.
- c) El ejercicio contra él de la acción social de responsabilidad.
- d) 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 11.bis. Delegación de la representación y ejercicio del voto por parte de entidades intermediarias

Las entidades que aparezcan legitimadas como accionistas en virtud del registro contable de las acciones pero que actúen por cuenta de diversas personas, podrán en todo caso fraccionar el voto y ejercerlo en sentido divergente en cumplimiento de instrucciones de voto diferentes, si así las hubieran recibido.

Las entidades intermediarias a que se refiere el apartado anterior podrán delegar el voto a cada uno de los titulares indirectos o a terceros designados por estos, sin que pueda limitarse el número de delegaciones otorgadas.

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 concurren 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 IV**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 Vicesecretario 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 del 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 consumida 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.- En la junta general, deberán votarse separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes.
2. En todo caso, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, deberán votarse de forma separada:
 - a) el nombramiento, la ratificación, la reelección o la separación de cada administrador.
 - b) en la modificación de estatutos sociales, la de cada artículo o grupo de artículos que tengan autonomía propia.
 - c) aquellos asuntos en los que así se disponga en los estatutos de la sociedad.»
- 3.- 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.

- 4.- 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.
- 5.- 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.
- 6.- 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 17.bis. Conflicto de intereses.

El socio no podrá ejercitar el derecho de voto correspondiente a sus acciones o participaciones cuando se trate de adoptar un acuerdo que tenga por objeto:

- a) autorizarle a transmitir acciones o participaciones sujetas a una restricción legal o estatutaria,
- b) excluirle de la sociedad,
- c) liberarle de una obligación o concederle un derecho,
- d) facilitarle cualquier tipo de asistencia financiera, incluida la prestación de garantías a su favor o
- e) dispensarle de las obligaciones derivadas del deber de lealtad conforme a lo previsto en el artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital.

Las acciones o participaciones del socio que se encuentre en algunas de las situaciones de conflicto de interés contempladas en el apartado anterior se deducirán del capital social para el cómputo de la mayoría de los votos que en cada caso sea necesaria.

En los casos de conflicto de interés distintos de los previstos en el apartado 1, los socios no estarán privados de su derecho de voto. No obstante, cuando el voto del socio o socios incurso en conflicto haya sido decisivo para la adopción del acuerdo, corresponderá, en caso de impugnación, a la sociedad y, en su caso, al socio o socios afectados por el conflicto, la carga de la prueba de la conformidad del acuerdo al interés social. Al socio o socios que impugnen les corresponderá la acreditación del conflicto de interés. De esta regla se exceptúan los acuerdos relativos al nombramiento, el cese, la revocación y la exigencia de responsabilidad de los administradores y cualesquiera otros de análogo significado en los que el conflicto de interés se refiera exclusivamente a la posición que ostenta el socio en la sociedad. En estos casos, corresponderá a los que impugnen la acreditación del perjuicio al interés social.

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.

Artículo 22. Impugnación de acuerdos.

Son impugnables los acuerdos sociales que sean contrarios a la Ley, se opongan a los estatutos o al reglamento de la junta de la sociedad o lesionen el interés social en beneficio de uno o varios socios o de terceros.

La lesión del interés social se produce también cuando el acuerdo, aun no causando daño al patrimonio social, se impone de manera abusiva por la mayoría. Se entiende que el acuerdo se impone de forma abusiva cuando, sin responder a una necesidad razonable de la sociedad, se adopta por la mayoría en interés propio y en detrimento injustificado de los demás socios.

No será procedente la impugnación de un acuerdo social cuando haya sido dejado sin efecto o sustituido válidamente por otro adoptado antes de que se hubiera interpuesto la demanda de impugnación. Si la revocación o sustitución hubiera tenido lugar después de la interposición, el juez dictará auto de terminación del procedimiento por desaparición sobrevenida del objeto.

Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio del derecho del que impugne a instar la eliminación de los efectos o la reparación de los daños que el acuerdo le hubiera ocasionado mientras estuvo en vigor.

Tampoco procederá la impugnación de acuerdos basada en los siguientes motivos:

- a) La infracción de requisitos meramente procedimentales establecidos por la Ley, los estatutos o los reglamentos de la junta y del consejo, para la convocatoria o la constitución del órgano o para la adopción del acuerdo, salvo que se trate de una infracción relativa a la forma y plazo previo de la convocatoria, a las reglas esenciales de constitución del órgano o a las mayorías necesarias para la adopción de los acuerdos, así como cualquier otra que tenga carácter relevante.
- b) La incorrección o insuficiencia de la información facilitada por la sociedad en respuesta al ejercicio del derecho de información con anterioridad a la junta, salvo que la información incorrecta o no facilitada hubiera sido esencial para el ejercicio razonable por parte del accionista o socio medio, del derecho de voto o de cualquiera de los demás derechos de participación.

- c) La participación en la reunión de personas no legitimadas, salvo que esa participación hubiera sido determinante para la constitución del órgano.
- d) La invalidez de uno o varios votos o el cómputo erróneo de los emitidos, salvo que el voto inválido o el error de cómputo hubieran sido determinantes para la consecución de la mayoría exigible.

La acción de impugnación de los acuerdos sociales caducará en el plazo de tres meses, salvo que tenga por objeto acuerdos que por sus circunstancias, causa o contenido resultaren contrarios al orden público, en cuyo caso la acción no caducará ni prescribirá. El plazo de caducidad se computará desde la fecha de adopción del acuerdo si hubiera sido adoptado en junta de socios o en reunión del consejo de administración, y desde la fecha de recepción de la copia del acta si el acuerdo hubiera sido adoptado por escrito. Si el acuerdo se hubiera inscrito, el plazo de caducidad se computará desde la fecha de oponibilidad de la inscripción.

Para la impugnación de los acuerdos sociales están legitimados cualquiera de los administradores, los terceros que acrediten un interés legítimo y los socios que hubieran adquirido tal condición antes de la adopción del acuerdo, siempre que representen, individual o conjuntamente, al menos el uno por mil del capital. Para la impugnación de los acuerdos que sean contrarios al orden público estará legitimado cualquier socio, aunque hubieran adquirido esa condición después del acuerdo, administrador o tercero.

Los socios que hubieren votado a favor del acuerdo impugnado podrán intervenir a su costa en el proceso para mantener su validez. No podrá alegar defectos de forma en el proceso de adopción del acuerdo quien habiendo tenido ocasión de denunciarlos en el momento oportuno, no lo hubiera hecho.

Artículo 23 Derecho a conocer la identidad de los accionistas

La sociedad tendrá derecho a obtener en cualquier momento de las entidades que lleven los registros de los valores los datos correspondientes de los accionistas, incluidos las direcciones y medios de contacto de que dispongan.

El mismo derecho tendrán las asociaciones de accionistas que se hubieran constituido en la sociedad y que representen al menos el uno por ciento del capital social, así como los accionistas que tengan individual o conjuntamente una participación de, al menos, el tres por ciento del capital social, exclusivamente a efectos de facilitar su comunicación con los accionistas para el ejercicio de sus derechos y la mejor defensa de sus intereses comunes, a su coste bajo las condiciones reglamentariamente establecidas.

En el supuesto de utilización abusiva o perjudicial de la información solicitada, la asociación o socio será responsable de los daños y perjuicios causados.

3 PROPUESTA DE MODIFICACIONES ESTATUTARIAS

Como consecuencia de todo lo expuesto y las modificaciones anteriores se propone igualmente la modificación de los Estatutos Sociales, igualmente para su adaptación a lo establecido en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo.

Por ello, se propone la modificación de los artículos 9, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 bis, 25, 25 bis, 25 bis II y 27 de los Estatutos Sociales, procediendo a elaborar una versión refundida de éstos que se reproduce a continuación, con las modificaciones introducidas:

TEXTO REFUNDIDO DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

TÍTULO 1

DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO

ARTÍCULO 1º 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 legales vigentes.

ARTÍCULO 2 El objeto de la Sociedad consiste en:

- (i) la adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta y toda clase de negocios de transportes, abastecimientos y construcciones.
- (ii) el estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, promoción, asesoramiento, administración, gestión o explotación de negocios relacionados con el sector energético.
- (iii) 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.

Para la plena eficacia y máxima agilización de las actividades que constituyen el objeto social de la Compañía, ésta podrá:

- a) Asociarse, participar, intervenir y colaborar con otras personas jurídicas, públicas y privadas, civiles o mercantiles.
- b) Constituir, fundar, participar y adquirir toda clase de Sociedades civiles y mercantiles, acciones, participaciones y obligaciones sociales, mediante las suscripciones y desembolsos correspondientes.
- c) Regir, administrar y representar toda clase de personas jurídicas en las que, por cualquier motivo, participe o intervenga la Sociedad.

ARTICULO 3º La duración de la Sociedad será indefinida. En cualquier momento, empero, podrá la Junta General extraordinaria de accionistas acordar su disolución sujetándose a lo dispuesto en la legislación vigente.

ARTICULO 4º La Sociedad tiene su domicilio en la calle Velázquez, 94, 1ª planta, 28006 Madrid, pudiendo el Consejo de Administración variarlo dentro de la ciudad, cumpliendo los requisitos legales, así como establecer Sucursales o Delegaciones en cualquier otro punto.

Para trasladar el domicilio fuera de Madrid se requerirá acuerdo de la Junta General.

La sociedad designa el web site www.grupourbas.com como la página web corporativa de la compañía, estableciéndose esta como un cauce adicional de comunicación de ésta con sus accionistas, medios de comunicación, empleados, potenciales clientes y cualquier otro interesado, a los efectos legales previstos en la legislación vigente.

TITULO 2

CAPITAL SOCIAL

ARTÍCULO 5 El capital social es de VEINTIDOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS (22.789.144,70 €), distribuido en acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.278.914.470, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Las acciones de la Compañía son libremente transmisibles, siempre de conformidad con la legislación vigente, y con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, y demás disposiciones aplicables.

ARTICULO 6º El capital social podrá ser aumentado o disminuido por acuerdo de la Junta General extraordinaria de accionistas, convocada al efecto y válidamente constituida con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital.

ARTICULO 7º Las acciones son indivisibles. En su consecuencia, los copropietarios de una acción designarán una sola persona, que ejercerá los derechos de socio y aquéllos serán solidariamente responsables frente a la Sociedad de sus obligaciones como accionistas y quedarán sujetos a los presentes Estatutos y a todos los acuerdos sociales, quedando a salvo los derechos de impugnación que concede la Ley.

TITULO 3

JUNTAS GENERALES

ARTICULO 8º La Junta General de accionistas, legalmente constituida, asume la suprema representación de la Sociedad y sus acuerdos, una vez aprobada el acta correspondiente en cualquiera de las dos formas que previene la Ley, tendrán fuerza ejecutiva incluso para los accionistas disidentes o ausentes, a partir de la fecha de aprobación de la misma. Quedan a salvo los derechos de impugnación que concede la Ley.

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 tres 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 10º Las Juntas Generales podrán celebrarse en el domicilio social o en local que acuerde el Consejo de Administración, que esté situado dentro de la misma población del citado domicilio.

ARTICULO 11° 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 12° Cada cincuenta acciones dan derecho a un voto.

ARTICULO 13° 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.

ARTICULO 14° La Junta General de accionistas quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas, presentes o representados, posean al menos el 25 por ciento del capital suscrito con derecho a voto.

En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma. Para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital, la transformación, fusión o escisión 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 50 por 100 del capital suscrito con derecho a voto.

En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25 por 100 de dicho capital. Cuando a dicha convocatoria concurren accionistas que representen menos del 50 por 100 del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el apartado anterior, sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

ARTICULO 15° El Presidente del Consejo de Administración o quien haga sus veces convocará y presidirá la Junta General, dirigirá los debates, resolverá las cuestiones que se susciten en el acto de la Junta sobre interpretación de Estatutos y junto con el Secretario y en su caso también, con los dos interventores que nombre la propia Junta, firmará las actas en el libro correspondiente.

ARTICULO 16° Corresponde a la Junta General ordinaria:

- a) Censurar la gestión social, aprobar, en su caso, el Balance, la Memoria, el informe de los Administradores y las Cuentas Sociales correspondientes al ejercicio anterior, así como resolver sobre la aplicación de resultados en base a las propuestas formuladas por el Consejo de Administración.
- b) Elegir los miembros del Consejo de Administración, ratificar los nombramientos que interinamente hubiese efectuado el propio Consejo y revocar cualesquiera 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 que el 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.

ARTICULO 17° Corresponde a la Junta General extraordinaria:

- a) Deliberar y resolver sobre las propuestas que formulen el Consejo de Administración o las accionistas instantes de la Junta.
- b) Acordar la emisión de obligaciones dentro de los límites que fija la Ley.
- c) Acordar sobre modificación de Estatutos, aumento o disminución del capital social, la transformación, fusión, escisión y disolución de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales. En las Juntas Generales extraordinarias no podrá deliberarse más que sobre los asuntos anunciados en la convocatoria.

ARTÍCULO 18° Con carácter general serán competencia exclusiva de la Junta General:

- La aprobación de las cuentas anuales, la aplicación del resultado y la aprobación de la gestión social.
- El nombramiento y separación de los administradores, de los liquidadores y, en su caso, de los auditores de cuentas, así como el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos.
- La modificación de los estatutos sociales.
- El aumento y la reducción del capital social.

- La supresión o limitación del derecho de suscripción preferente y de asunción preferente.
- La adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales. Se presume el carácter esencial del activo cuando el importe de la operación supere el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado.
- La transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero.
- La disolución de la sociedad.
- La aprobación del balance final de liquidación.
- La transferencia a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, aunque esta mantenga el pleno dominio de aquellas.
- Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.
- La política de remuneraciones de los consejeros en los términos establecidos en la ley.

Se presumirá el carácter esencial de las actividades y de los activos operativos cuando el volumen de la operación supere el veinticinco por ciento del total de activos del balance.

TÍTULO 4

ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

ARTÍCULO 19º Sin perjuicio de las facultades reservadas por las Leyes o por estos Estatutos a la Junta General de Accionistas, registrará y administrará la Sociedad el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 20º El Consejo de Administración se compondrá de un número de Consejeros que fijará la Junta General y que no podrá ser inferior a cinco, ni superior a diez, los cuales elegirán entre ellos un Presidente y nombrarán un Secretario. Podrá nombrar asimismo uno o varios Vicepresidentes y Vicesecretarios.

El consejo de administración, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, designará de entre sus miembros a un presidente y, en su caso, a uno o a varios vicepresidentes.

El presidente es el máximo responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración. Además de las facultades otorgadas por la ley y los estatutos sociales o el reglamento del consejo de administración, tendrá las siguientes:

- a) Convocar y presidir las reuniones del consejo de administración, fijando el orden del día de las reuniones y dirigiendo las discusiones y deliberaciones.
- b) Salvo disposición estatutaria en contra, presidir la junta general de accionistas.
- c) Velar por que los consejeros reciban con carácter previo la información suficiente para deliberar sobre los puntos del orden de día.
- d) Estimular el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones, salvaguardando su libre toma de posición.»

El cargo de presidente del consejo de administración podrá recaer en un consejero ejecutivo. En este caso, la designación del presidente requerirá el voto favorable de los dos tercios de los miembros del consejo de administración.

En caso de que el presidente tenga la condición de consejero ejecutivo, el consejo de administración, con la abstención de los consejeros ejecutivos, deberá nombrar necesariamente a un consejero coordinador entre los consejeros independientes, que estará especialmente facultado para solicitar la convocatoria del consejo de administración o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día de un consejo ya convocado, coordinar y reunir a los consejeros no ejecutivos y dirigir, en su caso, la evaluación periódica del presidente del consejo de administración.»

Igualmente el consejo de administración, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, designará a un secretario y, en su caso, a uno o a varios vicesecretarios. El mismo procedimiento se seguirá para acordar la separación del secretario y, en su caso, de cada vicesecretario. El secretario y los vicesecretarios podrán o no ser consejeros.

El secretario, además de las funciones asignadas por la ley y los estatutos sociales o el reglamento del consejo de administración, debe desempeñar las siguientes:

- a) Conservar la documentación del consejo de administración, dejar constancia en los libros de actas del desarrollo de las sesiones y dar fe de su contenido y de las resoluciones adoptadas.
- b) Velar por que las actuaciones del consejo de administración se ajusten a la normativa aplicable y sean conformes con los estatutos sociales y demás normativa interna.
- c) Asistir al presidente para que los consejeros reciban la información relevante para el ejercicio de su función con la antelación suficiente y en el formato adecuado.»

La duración del mandato de los Consejeros es de cuatro años, siendo el cargo renunciante, revocable y reelegible por periodos de igual duración máxima.

ARTICULO 21º La elección de Consejeros y revocación 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. El administrador designado por el consejo no tendrá que ser, necesariamente, accionista de la sociedad.

De producirse la vacante una vez convocada la junta general y antes de su celebración, el consejo de administración podrá designar un consejero hasta la celebración de la siguiente junta general.

ARTICULO 22º El consejo de administración deberá realizar una evaluación anual de su funcionamiento y el de sus comisiones y proponer, sobre la base de su resultado, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas. El resultado de la evaluación se consignará en el acta de la sesión o se incorporará a ésta como anejo.

ARTICULO 23º El Consejo de Administración deberá reunirse al menos una vez al trimestre.

Si algún Consejero lo solicitase por escrito, no podrá excusarse de convocar reunión dentro de los treinta días siguientes a tal petición. Las reuniones se celebrarán en el lugar y en la hora que fije el Presidente, por decisión propia o con arreglo a lo que solicite la mayoría de Consejeros. Los Consejeros que no puedan asistir a una reunión podrán delegar, por escrito, su representación y voto en otro Consejero, salvo los Consejeros no ejecutivos, quienes solo podrán hacerlo en otro no ejecutivo.

Para que el Consejo pueda tomar acuerdos precisa que estén presentes o representados la mayoría de los Consejeros. Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos de los Consejeros presentes y representados, resolviendo los empates el voto del Presidente, y serán consignados en un libro de actas con la firma del Presidente y Secretario o de quienes hagan sus veces.

ARTICULO 24º El Consejo tiene la plena y absoluta representación de la Sociedad en juicio y fuera de él y cuantas facultades y atribuciones se precisen para el cumplimiento de los fines sociales, con la sola excepción de las que expresamente se reservan a las Juntas Generales.

Podrá, en su consecuencia, realizar toda clase de actos y contratos de administración y dominio, incluso compraventa de inmuebles y bienes raíces, gravarlos o hipotecarlos. Podrá afianzar, garantizar y avalar, en cualquiera de las formas y modalidades admitidas en derecho, cuantas operaciones mercantiles, financieras y de cualquier otro tipo fueran precisas en interés de la Sociedad, ante las personas físicas y jurídicas que estime convenientes. En todo caso, la representación de la Sociedad en juicio y fuera de él y el uso de la firma social corresponderán, por consiguiente, al Consejo de Administración y a las personas en las que éste delegue.

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

A dicho efecto, el consejo de administración de las sociedades anónimas cotizadas deberá elaborar y publicar anualmente un informe sobre remuneraciones de los consejeros, incluyendo las que perciban o deban percibir en su condición de tales y, en su caso, por el desempeño de funciones ejecutivas.

El informe anual sobre remuneraciones de los consejeros deberá incluir información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso. Incluirá también un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado, así como el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los consejeros en dicho ejercicio.

La política de remuneraciones de los consejeros determinará la remuneración de los consejeros en su condición de tales, dentro del sistema de remuneración previsto y deberá incluir necesariamente el importe máximo de la remuneración anual a satisfacer al conjunto de los consejeros en aquella condición.

La determinación de la remuneración de cada consejero en su condición de tal corresponderá al consejo de administración, que tendrá en cuenta a tal efecto las funciones y responsabilidades atribuidas a cada consejero, la pertenencia a comisiones del consejo y las demás circunstancias objetivas que considere relevantes.»

La remuneración de los consejeros por el desempeño de las funciones ejecutivas previstas en los contratos aprobados conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de los presentes estatutos se ajustará a la política de remuneraciones de los consejeros, que necesariamente deberá contemplar la cuantía de la retribución fija anual y su variación en el periodo al que la política se refiera, los distintos parámetros para la fijación de los componentes variables y los términos y condiciones principales de sus contratos comprendiendo, en particular, su duración, indemnizaciones por cese anticipado o terminación de la relación contractual y pactos de exclusividad, no concurrencia postcontractual y permanencia o fidelización.

La política de remuneraciones de los consejeros se ajustará en lo que corresponda al sistema de remuneración previsto y se aprobará por la junta general de accionistas al menos cada tres años como punto separado del orden del día. La propuesta de la política de remuneraciones del consejo de administración será motivada y deberá acompañarse de un informe específico de la comisión de nombramientos y retribuciones.

Se prevé expresamente que el sistema de remuneración de los administradores incluya la entrega de acciones o de opciones sobre acciones, o retribuciones referenciadas al valor de las acciones requiriéndose acuerdo de la junta general de accionistas para su aplicación.

El acuerdo de la junta general de accionistas deberá incluir el número máximo de acciones que se podrán asignar en cada ejercicio a este sistema de remuneración, el precio de ejercicio o el sistema de cálculo del precio de ejercicio de

las opciones sobre acciones, el valor de las acciones que, en su caso, se tome como referencia y el plazo de duración del plan.

ARTICULO 25° El Consejo de Administración, con el voto favorable de dos tercios de sus componentes, podrá delegar, total o parcialmente, sus facultades que no sean privadas del pleno del Consejo en virtud de disposición legal o estatutaria, en uno o varios de sus miembros o en otras personas ajenas al Consejo, atribuyéndoles incluso el uso de la firma social y la representación jurídica de la Compañía, con la denominación del Consejero Delegado, u otra que estime más adecuada. Podrá, asimismo, nombrar un Comité de Dirección formado por un número de personas que estime oportuno, regulando sus facultades. Dicha delegación no producirá efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil. Cuando un miembro del consejo de administración sea nombrado consejero delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será necesario que se celebre un contrato entre este y la sociedad que deberá ser aprobado previamente por el consejo de administración con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. El consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anejo al acta de la sesión.

En el contrato se detallarán todos los conceptos por los que pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas, incluyendo, en su caso, la eventual indemnización por cese anticipado en dichas funciones y las cantidades a abonar por la sociedad en concepto de primas de seguro o de contribución a sistemas de ahorro. El consejero no podrá percibir retribución alguna por el desempeño de funciones ejecutivas cuyas cantidades o conceptos no estén previstos en ese contrato.

El contrato deberá ser conforme con la política de retribuciones aprobada, en su caso, por la junta general

El consejo de administración no podrá delegar en ningún caso las siguientes facultades:

- a) La supervisión del efectivo funcionamiento de las comisiones que hubiera constituido y de la actuación de los órganos delegados y de los directivos que hubiera designado.
- b) La determinación de las políticas y estrategias generales de la sociedad.
- c) La autorización o dispensa de las obligaciones derivadas del deber de lealtad conforme a lo dispuesto en el artículo 230 de la Ley de Sociedades de Capital.
- d) Su propia organización y funcionamiento.
- e) La formulación de las cuentas anuales y su presentación a la junta general.
- f) La formulación de cualquier clase de informe exigido por la ley al órgano de administración siempre y cuando la operación a que se refiere el informe no pueda ser delegada.
- g) El nombramiento y destitución de los consejeros delegados de la sociedad, así como el establecimiento de las condiciones de su contrato.
- h) El nombramiento y destitución de los directivos que tuvieran dependencia directa del consejo o de alguno de sus miembros, así como el establecimiento de las condiciones básicas de sus contratos, incluyendo su retribución.
- i) Las decisiones relativas a la remuneración de los consejeros, dentro del marco estatutario y, en su caso, de la política de remuneraciones aprobada por la junta general.
- j) La convocatoria de la junta general de accionistas y la elaboración del orden del día y la propuesta de acuerdos.
- k) La política relativa a las acciones o participaciones propias.
- l) Las facultades que la junta general hubiera delegado en el consejo de administración, salvo que hubiera sido expresamente autorizado por ella para subdelegarlas.

ARTICULO 25° BIS La Sociedad tendrá un Comité de Auditoría.

La comisión de auditoría estará compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos nombrados por el consejo de administración, dos de los cuales, al menos, deberán ser consejeros independientes y uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

El presidente de la comisión de auditoría será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de ella y deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde su cese.

Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuyan los estatutos sociales o de conformidad con ellos, el reglamento del consejo de administración, la comisión de auditoría tendrá, como mínimo, las siguientes:

- a) Informar a la junta general de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la comisión.
- b) Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

- c) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
- d) Elevar al consejo de administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
- e) Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
- f) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia la letra anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.
- g) Informar, con carácter previo, al consejo de administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los estatutos sociales y en el reglamento del consejo y en particular, sobre:
 - 1.º la información financiera que la sociedad deba hacer pública periódicamente,
 - 2.º la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y
 - 3.º las operaciones con partes vinculadas.

ARTÍCULO 25º BIS II La Sociedad tendrá una Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

La comisión de nombramientos y retribuciones estará compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos nombrados por el consejo de administración, dos de los cuales, al menos, deberán ser consejeros independientes. El presidente de la comisión será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de ella.

Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuya la ley, los estatutos sociales o, de conformidad con ellos, el reglamento del consejo de administración, la comisión de nombramientos y retribuciones tendrá, como mínimo, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el consejo de administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
- b) Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el consejo de administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
- c) Elevar al consejo de administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la junta general de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la junta general de accionistas.
- d) Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la junta general de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la junta general de accionistas.
- e) Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
- f) Examinar y organizar la sucesión del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y, en su caso, formular propuestas al consejo de administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
- g) Proponer al consejo de administración la política de retribuciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del consejo, de comisiones ejecutivas o de consejeros delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, velando por su observancia.

TITULO 5**INVENTARIO Y BALANCES**

ARTICULO 26º Los ejercicios sociales comenzarán el primero de Enero y terminarán el treinta y uno de Diciembre de cada año.

ARTICULO 27º Cada año con relación al treinta y uno de Diciembre y dentro de los tres primeros meses el Consejo de Administración formulará un inventario-balance de la situación de la Sociedad y de las operaciones realizadas durante el ejercicio social el cual, junto con la

Cuenta de Pérdidas y Ganancias, la propuesta de distribución de beneficios, la Memoria y el Informe de Gestión, deberán ser sometidos al informe de los Auditores de Cuentas los cuales, por escrito, propondrán su aprobación o formularán los reparos que estimen convenientes en el término de un mes y todos dichos documentos, junto con el Informe de los Auditores de Cuentas, se pondrán por el Consejo de Administración a disposición de los accionistas en el domicilio social y en la página web de la compañía.

Las Cuentas anuales formuladas y el Informe de Gestión deberán ser firmados por todos los Administradores de conformidad con lo prevenido en el Artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital.

ARTICULO 28º 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 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.
- c) El resto se distribuirá en la forma que acuerde la Junta General a propuesta del Consejo de Administración.

ARTICULO 29º Durante los ejercicios sociales, el Consejo de Administración, dando cumplimiento a lo prevenido en el Artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos.

TITULO 6**DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD**

ARTICULO 30º La Sociedad se disolverá cuando concurra alguno de los casos que previenen los Artículo 360 a 370 de la Ley de Sociedades de Capital y cuando lo acuerde la Junta General Extraordinaria en la forma que se previene en dicha Ley.

ARTICULO 31º Llegado el caso de disolución de la Sociedad, la Junta General extraordinaria que la acuerde fijará la forma de proceder a la liquidación de acuerdo con las normas que fija la Ley y nombrará liquidador o liquidadores, en número impar en caso de ser varios, y su remuneración.

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de

Urbas Grupo Financiero, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la Sociedad Urbas Grupo Financiero, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Urbas Grupo Financiero, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad en España, que se identifica en la Nota 3.1 de la memoria del ejercicio 2014 adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la Sociedad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la misma. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Urbas Grupo Financiero, S.A., al 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafos de énfasis

Con fecha 30 de abril de 2015, emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio 2014 en el que expresamos una opinión con una salvedad por limitación al alcance en relación con la recuperabilidad de la cuenta a cobrar derivada de la operación de venta llevada a cabo en el ejercicio 2013 sobre la participación que la Sociedad ostentaba en Urbanijar Ibérica, S.L, por un valor actualizado de 10.790 miles de euros. Tal y como se indica en la nota 10.2 de la memoria de las cuentas anuales, con fecha 26 de mayo de 2015 se ha llevado a cabo la enajenación a un tercero de dichos derechos de cobro. Por este motivo, los Administradores han considerado oportuno reformular las cuentas anuales del ejercicio 2014, por lo que este informe modifica y sustituye nuestro informe emitido con fecha 30 de abril de 2015 ya que no resulta de aplicación. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 3.3 y 14 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en las que se indica que la Sociedad presenta un patrimonio neto negativo y un capital circulante negativo al 31 de diciembre de 2014, con pasivos corrientes con entidades financieras, proveedores y Administraciones Públicas, vencidos a la fecha actual pendientes de pago (véanse Notas 16 y 18). A los efectos de la determinación de las pérdidas para la disolución prevista en el artículo 363.le) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, de acuerdo con el contenido de la Disposición Adicional Única del Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de diciembre, no se computan las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales, derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las

Existencias o de préstamos y partidas a cobrar. Lo indicado anteriormente, de acuerdo con la redacción dada a la Disposición Adicional Única citada anteriormente, en la última modificación que ha tenido la misma a través de la Ley 17/2014, de 30 de septiembre, únicamente será de aplicación excepcional en los ejercicios sociales que se cierran

en el año 2014, sin que a la fecha de emisión del presente informe se haya publicado norma alguna que prorrogue la aplicación del contenido de la misma. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre material sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. 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 societarias en curso que se describen en la Nota 25 de la memoria adjunta, al buen fin de las negociaciones con las entidades financieras, acreedores y Administraciones Públicas y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Asimismo, Llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 10.1 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en la que se indica que durante el ejercicio 2014 la sociedad asociada Cabosur Gestión XXI, S.L., en la que la Sociedad participa en un 41,58%, ha vendido a las sociedades Quamtium Netherlands, B.V. y Darivenia Markets, B.V. vinculadas con dos Administradores de la Sociedad, las participaciones que ostentaba en su filial Plaza del Mar Marbella, S.L. por un importe de 6 millones de euros y que suponían su activo principal, estableciéndose que el pago se realizará antes de que transcurran cinco años desde la fecha de la venta, no habiéndose prestado garantía alguna por los compradores. Esta circunstancia debe ser tenida en cuenta para la interpretación de las cuentas anuales adjuntas, si bien, esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Adicionalmente, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 15 y 20 de la memoria adjunta, en las que se indica que la Sociedad es avalista de un préstamo hipotecario por importe de 17,8 millones de euros, concedido a una sociedad marroquí que actualmente no forma parte del Grupo. Dicho préstamo se encuentra impagado y reclamado judicialmente por el acreedor, por lo que los Administradores, en base a la opinión de sus asesores legales, han estimado la probable responsabilidad de la Sociedad, habiendo registrado una provisión para riesgos y gastos por importe de 3 millones de euros. Considerando que la reclamación sigue su curso, podrían ponerse de manifiesto pasivos adicionales que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Finalmente, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 8 y 11 de la memoria, en relación con que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad, se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Considerando el actual proceso de adopción de medidas encaminadas a garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad mencionado en el párrafo anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto variaciones en el valor de realización de los activos inmobiliarios de la Sociedad respecto de los valores de tasación existentes. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2014 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 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Urbas Grupo Financiero, S.A.

DELOITTE S.L

Inscrita en el R.O.A.C nº 50692

ANTONIO RUEDA

17 de junio 2015

5. ESTADOS FINANCIEROS

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (miles de euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
ACTIVO NO CORRIENTE:		7.203	17.722	PATRIMONIO NETO:	Nota 14	(47.936)	(36.251)
Inmovilizado intangible	Nota 6	7	12	FONDOS PROPIOS			
Patentes		7	12	Capital		22.789	17.187
Inmovilizado material	Nota 7	768	779	Capital escriturado		22.789	17.187
Terrenos y construcciones		761	768	Prima de emisión		2.355	2.355
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		7	11	Reservas		(4.875)	(4.875)
Inversiones inmobiliarias-	Nota 8	3.414	3.875	Legal y estatutarias		247	247
Terrenos		2.361	2.363	Reserva negativa de fusión		(4.809)	(4.809)
Construcciones		1.052	1.512	Otras reservas		(313)	(313)
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Notas 10.1	2.414	3.321	Resultados de ejercicios anteriores-		(50.918)	(20.964)
Instrumentos de patrimonio		2.414	3.321	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(50.918)	(20.964)
Inversiones financieras a largo plazo-		3	9.106	Resultado del ejercicio		(17.287)	(29.954)
Instrumentos de patrimonio		3	3				
Otros activos financieros	Nota 10.2	-	9.103	PASIVO NO CORRIENTE:		16.723	15.081
Activos por impuesto diferido	Nota 18.4	597	629	Provisiones a largo plazo	Nota 15	15.459	13.483
				Otras provisiones		15.459	13.483
ACTIVO CORRIENTE:		69.364	68.517	Deudas a largo plazo	Nota 16.1	84	273
Existencias	Nota 11	56.998	62.940	Deudas con entidades de crédito	Nota 16.3	29	218
Terrenos y solares		46.114	47.406	Otros pasivos financieros		55	55
Productos terminados		10.700	15.262	Pasivos por impuesto diferido	Nota 18.5	1.180	1.325
Anticipos a proveedores		184	272				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 12	420	4.223	PASIVO CORRIENTE:		107.780	107.409
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		107	2.516	Provisiones a corto plazo		21	21
Deudores varios		-	728	Deudas a corto plazo-	Nota 16.2	89.888	96.342
Personal		61	61	Deudas con entidades de crédito	Nota 16.3	86.260	91.914
Activos por impuesto corriente		6	5	Otros pasivos financieros	Nota 16.2	3.628	4.428
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 18.1	246	913	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	-	70	
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo-	Nota 10.1	686	396	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		17.871	10.976
Créditos a empresas			134	Proveedores		2.550	2.550
Otros activos financieros		686	262	Acreedores varios		4.689	4.661
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 10.2	10.988	726	Personal		204	117
Otros activos financieros		10.988	726	Pasivos por impuesto corriente		-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 13	273	232	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18.1	10.327	3.491
Tesorería		273	232	Anticipos de clientes		101	157
TOTAL ACTIVO		76.567	86.239	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		76.567	86.239

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2014

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2014 (Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19.1	5.387	2.467
Ventas de promociones y solares		5.376	2.452
Ingresos por alquileres y otros servicios		11	15
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 11	(3.693)	(3.519)
Aprovisionamientos-		(2.160)	(11.561)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	Notas 11 y 19.2	(279)	(527)
Trabajos realizados por otras empresas		-	(295)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	Nota 11	(1.881)	(10.739)
Otros Ingresos de explotación		187	11
Gastos de personal-	Nota 19.3	(484)	(524)
Sueldos, salarios y asimilados		(404)	(419)
Cargas sociales		(79)	(105)
Otros gastos de explotación-		(10.535)	(9.795)
Servicios exteriores	Nota 19.4	(1.356)	(911)
Tributos		(2.986)	(446)
Pérdidas, deterioro y variación provisiones por operaciones comerciales		(980)	(841)
Otros gastos de gestión corriente	Notas 15 y 18.1	(5.213)	(7.597)
Amortización del inmovilizado	Notas 6, 7 y 8	(49)	(109)
Excesos de provisiones		211	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	Notas 6 y 8	(428)	(2.295)
Deterioros y pérdidas		(428)	(554)
Resultados por enajenaciones y otros		-	(1.741)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(11.563)	(25.325)
Ingresos financieros-	Nota 19.5	1	5.713
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1	5.713
De terceros		1	5.713
Gastos financieros	Nota 19.5	(4.397)	(6.162)
Por deudas con terceros		(4.279)	(5.607)
Por deudas con empresas de Grupo		(118)	(555)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		-	(2.720)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		-	(2.720)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 19.6	(1.444)	(2.005)
Deterioro de instrumentos financieros		(1.444)	(2.005)
RESULTADO FINANCIERO		(5.840)	(5.174)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(17.402)	(30.499)
Impuesto sobre Beneficios	Nota 18.	115	545
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(17.287)	(29.954)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(17.287)	(29.954)

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2014

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014

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

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(17.287)	(29.954)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(17.287)	(29.954)

Las notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2014

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014

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

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Otras reservas	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2012	8.588	2.355	247	(5.122)	15.389	(36.353)	(14.896)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(29.954)	(29.954)
Ampliación de capital de capital	8.599	-	-	-	-	-	8.599
Aplicación del resultado 2012	-	-	-	-	(36.353)	36.353	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2013	17.187	2.355	247	(5.122)	(20.964)	(29.954)	(36.251)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(17.287)	(17.287)	-
Ampliación de capital (Nota 14)	5.602	-	-	-	-	5.602	-
Aplicación del resultado 2013	-	-	-	-	(29.954)	29.954	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014	22.789	2.355	247	(5.122)	(50.918)	(17.287)	(47.936)

Las notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2014

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2014 (Miles de Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		(1.212)	513
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(17.402)	(30.499)
Ajustes al resultado-		11.357	21.048
Amortización del inmovilizado	Notas 6, 7 y 8	49	109
Variación de provisiones	Notas 15 y 18.1	2.178	7.758
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 11	3.290	10.605
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		1.444	2.127
Ingresos financieros		(1)	(5.713)
Gastos financieros		4.397	6.162
Cambios en el capital corriente-		4.833	10.227
Existencias		-	6.677
Deudores y otras cuentas a cobrar		-	757
Otros activos corrientes		-	324
Acreedores y otros pasivos corrientes		4.833	2.469
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		1	(263)
Cobros de intereses		1	2
Pagos de intereses		-	(265)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		-	(4)
Pagos por inversiones		-	(4)
Cobros por desinversiones		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		1.252	(560)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		-	-
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		1.252	(560)
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	333
Emisión de deudas con empresas vinculadas		1.252	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	(668)
Cobro de créditos a empresas de Grupo		-	(225)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		40	(51)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		232	283
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		273	232

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2014

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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 Guadalupe, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 de esta memoria. Con fecha 30 de septiembre de 2011, la Sociedad cambia nuevamente su denominación social por la actual. Su domicilio social está en la calle Velázquez, número 94, de Madrid.

El objeto de la Sociedad consiste en:

- La adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta y toda clase de negocios de transportes, abastecimientos y construcciones.
- El estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, promoción, asesoramiento, administración, gestión o explotación de negocios relacionados con el sector energético.
- 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 2014, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 31 de marzo de 2015. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo Financiero, S.A. celebrada el 30 de junio de 2014 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 Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. (Sociedad absorbida) y Costa Rey, S.L. (Sociedad absorbida) por Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. (Sociedad absorbente), actualmente denominada Urbas Grupo Financiero, S.A.

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

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 2013 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2014.

Las cuentas anuales fueron inicialmente formuladas por el Consejo de Administración con fecha 31 de marzo de 2015. Debido al acaecimiento de hechos posteriores relevantes con posterioridad a la formulación (nota 25), los Administradores han considerado conveniente reformular las presentes Cuentas Anuales con fecha 17 de junio de 2015.

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

3.3 Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta un patrimonio neto y un fondo de maniobra negativo de cuantía significativa, factores que ponen en duda el seguimiento del principio contable de empresa en funcionamiento y, en consecuencia, la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance adjunto, que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará. Existen diversos factores que tienden a reducir o eliminar la duda sobre la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento.

El factor principal que tiende a reducir las dudas sobre la continuidad de la Sociedad son las negociaciones que los Administradores han llevado a cabo con otros grupos inmobiliarios al objeto de aumentar de forma significativa el capital social de la Sociedad mediante la incorporación de nuevos activos. Los Administradores han preparado las presentes cuentas anuales de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento dado que esperan que este proceso culmine durante el primer semestre del año con una ampliación de capital no dineraria, estando a la espera de que el experto independiente nombrado por el Registro Mercantil complete su informe de valoración sobre los activos a incorporar. Asimismo, la Sociedad mantiene acuerdos de financiación con algunos accionistas significativos de la Sociedad (véase Nota 25), tiene previstas nuevas ampliaciones de capital por compensación de créditos y mantiene negociaciones con las entidades financieras y otros acreedores relevantes al objeto de cancelar las deudas vencidas con daciones de pago de activos.

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2014, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

3.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2013 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2014.

3.6 Agrupación de partidas

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

3.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2014 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2013.

3.8 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 2013.

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 17.287 miles de 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 2014, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado intangible

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

Derechos de explotación

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

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

	Años de Vida Útil
Derechos de explotación	Indefinida
Otro inmovilizado inmaterial	10
Aplicaciones informáticas	3

5.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora, inicialmente, por su precio de adquisición o coste de producción, el cual incluye los gastos adicionales que se producen hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien, y, posteriormente, se 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, cuando se cumplen las condiciones para ello, se capitaliza la carga financiera asociada al inmovilizado en construcción. En el ejercicio 2014, la Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado.

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

	Años de Vida Útil
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	10
Mobiliario	5
Equipos procesos de información	4
Otro inmovilizado material	4

5.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

5.5 Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

5.6 Permutas de activos

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

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

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

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

5.7 Instrumentos financieros

5.7.1 Activos financieros

Clasificación

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

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

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

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

La Sociedad considera como empresas del Grupo aquéllas en que participa mayoritariamente en su capital social y como empresas asociadas aquéllas otras en las que su participación es igual o superior al 20% del capital social. Los estados financieros adjuntos no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación. 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 de 75.953 miles de euros (87.927 miles de euros en 2013), un patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante negativo de 49.887 miles de euros (negativo de 38.489 miles de euros en 2013), una cifra de negocios de 5.387 miles de euros (6.796 miles de euros en 2013) y pérdida atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante por importe de 17.052 miles de euros (31.396 miles de euros en 2013).

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

Deterioro

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

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

Bajas

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

5.7.2 Pasivos financieros

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

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

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

5.7.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

5.8 Existencias

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

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. A fin de ejercicio se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias, cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción así como aquellos asociados con su financiación. En el ejercicio 2014, la Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

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

5.9 Provisiones y contingencias

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

- Provisión para impuestos: se corresponde con el importe estimado de litigios y posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.
- 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.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

5.10 Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

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

5.11 Indemnizaciones por despido

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

5.12 Impuesto sobre Beneficios

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

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

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

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

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

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

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

5.13 Transacciones con vinculadas

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

5.14 Corriente / No corriente

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

	Miles de euros	
	2014	2013
Existencias	46.299	47.681
Total activos corrientes	46.299	47.681
Deudas con entidades de crédito	473	17.832
Total pasivos corrientes	473	17.832

5.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

5.16 Estado de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las alteraciones en su valor de las inversiones a corto plazo de gran liquidez.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones a corto plazo no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.
- Las deudas e inversiones con empresas del Grupo, en tanto que no generen flujo de tesorería, se presentan netas.

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido en este epígrafe del balance, en los ejercicios 2014 y 2013, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2014

	Miles de euros		
	31.12.2013	Adiciones	31.12.2014
Coste:			
Derechos de explotación	3.254	-	3.254
Patentes	50		50
	3.304	50	3.304
Amortización acumulada:			
Patentes	(38)	(5)	(43)
	(38)	(5)	(43)
Deterioro:			
Derechos de explotación	(3.254)	-	(3.254)
	(3.354)		(3.354)
Total neto	12	(5)	7

Ejercicio 2013

	Miles de euros		
	31.12.2012	Adiciones	31.12.2013
Coste:			
Derechos de explotación	3.254		3.254
Patentes	50	-	50
	3.304	-	3.304
Amortización acumulada:			
Patentes	(33)	(5)	(38)
	(33)	(5)	(38)
Deterioro:			
Derechos de explotación	(3.254)	-	(3.254)
	(3.254)	-	(3.254)
Total neto	17	(5)	12

Al cierre del ejercicio 2014, 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, en los ejercicios 2014 y 2013, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2014

	Miles de euros		
	31.12.2013	Adiciones	31.12.2014
Coste:			
Terrenos y construcciones	842	-	842
Mobiliario	180	-	180
Equipos para procesos informáticos	74	-	74
Otro inmovilizado material	22	-	22
	1.118	-	1.118
Amortización acumulada:			
Construcciones	(74)	(8)	(82)
Mobiliario	(172)	(2)	(174)
Equipos para procesos informáticos	(74)	-	(74)
Otro inmovilizado material	(19)	(1)	(20)
	(339)	(11)	(350)
Total neto	779	(11)	768

Ejercicio 2013

	Miles de euros		
	31.12.2012	Adiciones	31.12.2013
Coste:			
Terrenos y construcciones	842	-	842
Mobiliario	180	-	180
Equipos para procesos informáticos	74	-	74
Otro inmovilizado material	21	1	22
	1.117	1	1.118
Amortización acumulada:			
Construcciones	(66)	(8)	(74)
Mobiliario	(165)	(7)	(172)
Equipos para procesos informáticos	(74)	-	(74)
Otro inmovilizado material	(17)	(2)	(19)
	(322)	(17)	(339)
Total neto	795	(16)	779

Al 31 de diciembre de 2014, 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 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Terrenos	427	427
Construcciones	415	415
	842	842

Al cierre del ejercicio 2014, la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso, por importe de 255 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2014, existen activos inmovilizados hipotecados por importe neto de 32 miles de euros garantizando diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2014, asciende a 29 miles de euros (véase Nota 16.3).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2014, los Administradores consideran que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

Al 31 de diciembre de 2014, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del balance, en los ejercicios 2014 y 2013, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2014

	Miles de euros			
	31.12.2013	Altas	Bajas	31.12.2014
Coste:				
Terrenos	2.363	-	-	2.363
Construcciones	2.642	-	-	2.642
	5.005	-	-	5.005
Amortización acumulada:				
Construcciones	(150)	(33)	-	(183)
	(150)	(33)	-	(183)
Deterioro:				
Construcciones	(980)	(722)	294	(1.408)
	(980)	(722)	294	(1.408)
Total neto	3.875	(755)	294	3.414

Ejercicio 2013

	Miles de euros			
	31.12.2012	Altas	Bajas	31.12.2013
Coste:				
Terrenos	5.386	-	(3.023)	2.363
Construcciones	3.905	-	(1.263)	2.642
	9.291	-	(4.286)	5.005
Amortización acumulada:				
Construcciones	(366)	(87)	303	(150)
	(366)	(87)	303	(150)
Deterioro:				
Construcciones	(813)	(167)	-	(980)
	(813)	(167)	-	(980)
Total neto	8.112	(254)	(3.983)	3.875

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

La Sociedad se encuentra en proceso de renovación de las pólizas de seguro que cubren los posibles riesgos a que están sujetos sus inversiones inmobiliarias. A este respecto, los Administradores esperan tener finalizado el proceso de renovación durante el ejercicio 2015 no esperando incidencia alguna al respecto.

Al 31 de diciembre de 2014, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 1.580 miles de euros que garantizan diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2014, ascienden a 2.321 miles de euros (véase Nota 16.3).

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 2014, la Sociedad no se ha subrogado en la hipoteca que gravaba el citado inmueble por lo que mantiene una cuenta por pagar con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. por importe de 2.550 miles de euros (véase, adicionalmente, Nota 11). A la fecha, la entidad financiera prestamista está llevando a cabo la ejecución de la hipoteca. A este respecto, Los administradores estiman que dicha ejecución no supondrá un quebranto para la Sociedad ya que tiene registrado un pasivo financiero que cubre el valor neto contable del activo.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2014, calculado en función de las valoraciones realizadas, durante el ejercicio 2014, por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 3.414 miles de euros. Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han utilizado tasas de descuento aceptables a potenciales inversores y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación

en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Durante el ejercicio 2014, la Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro por importe de 428 miles de euros, que han sido registradas bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

9. ARRENDAMIENTOS

La Sociedad mantiene únicamente como arrendatario contratos de arrendamiento operativo, cuyos gastos asociados se registran en el epígrafe de "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 19.4). Al 31 de diciembre de 2014, no existen compromisos significativos de arrendamiento.

10. INVERSIONES FINANCIERAS

10.1 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas

La composición de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, es la siguiente:

Ejercicio 2014

	Miles de euros				
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo			Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Instrumentos de Patrimonio	Créditos y Otros	Total	Créditos y Otros	Total
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	2.414	-	2.414	-	-
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	-	686	686
	2.414		2.414	686	686

Ejercicio 2013

	Miles de euros				
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo			Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Instrumentos de Patrimonio	Créditos y Otros	Total	Créditos y Otros	Total
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	3.321	-	3.321	-	-
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	-	134	134
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	-	262	262
	3.321		3.321	396	396

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

El movimiento de este epígrafe, durante los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

Ejercicio 2014

	Miles de euros				31.12.2014
	31.12.2013	Adiciones	Retiros	Traspasos	
Mulova Corporate, S.L.	32	-	-	-	32
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	1.346	-	-	-	1.346
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	316	-	-	-	316
Urbas Bulgaria, EOOD.	5	-	-	-	5
Urbas Romania, S.A.	26	-	-	-	26
Loinsa, S.A. (Portugal)	45	-	-	-	45
Terfovol Renovables, S.A.	12.015	-	-	-	12.015
Desarrollos Renovables Zimmermann, S.L.	3	-	-	-	3
Teleoro Medios, S.L.	50	-	-	-	50
El Decano Audiovisual, S.L.	38	-	-	-	38
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	1.766	-	-	-	1.766
Jacare Inversiones, S.L.	3.343	-	(3.343)	-	-
Cabosur Gestión XXI, S.L.	2.482	-	-	-	2.482
Huset Capital Sociedad de Inversiones, S.L.	3	-	(3)	-	-
Deterioros	(18.149)	(413)	2.852	-	(15.710)
	3.321	(413)	(494)	-	2.414

Ejercicio 2013

	Miles de euros				31.12.2013
	31.12.2012	Adiciones	Retiros	Traspasos	
Urbanijar Ibérica, S.L.	20.970	-	(20.970)	-	-
Mulova Corporate, S.L.	32	-	-	-	32
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	1.346	-	-	-	1.346
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	316	-	-	-	316
Urbas Bulgaria, EOOD.	5	-	-	-	5
Urbas Romania, S.A.	26	-	-	-	26
Loinsa, S.A. (Portugal)	45	-	-	-	45
Terfovol Renovables, S.A.	12.015	-	-	-	12.015
Desarrollos Renovables Zimmermann, S.L.	3	-	-	-	3
Teleoro Medios, S.L.	50	-	-	-	50
El Decano Audiovisual, S.L.	38	-	-	-	38
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	4.248	-	-	(2.482)	1.766
Jacare Inversiones, S.L.	3.343	-	-	-	3.343
Cabosur Gestión XXI, S.L.	-	-	-	2.482	2.482
Huset Capital Sociedad de Inversiones, S.L.	-	3	-	-	3
Deterioros	(24.177)	(1.430)	7.458	-	(18.149)
	18.260	(1.427)	(13.512)	-	3.321

Con fecha 29 de julio de 2014, la Sociedad ha enajenado a la mercantil Balconcillo Inversiones, S.L. el 51,07% de las participaciones sociales que mantenía en su filial Jacare Inversiones, S.L. por importe de 491 miles de euros siendo su valor neto contable de 532 miles de euros, por lo que se ha registrado un deterioro adicional en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, por importe de 41 miles de euros.

Asimismo, en agosto de 2014, la Sociedad ha procedido a la transmisión del 100% de su participación en la Sociedad Huset Capital Sociedad de Inversiones, S.L., constituida en 2013, por el valor neto contable, el cual, ascendía a 3 miles de euros.

Durante el pasado ejercicio 2013, la Sociedad transmitió el 100% de las participaciones sociales de su filial Urbanijar Ibérica, S.L. por su valor neto contable, el cual, ascendía a 13,512 miles de euros a las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L., mediante el pago de cuotas anuales hasta el año 2021 sin interés, estableciéndose en la transacción una garantía pignoratícia sobre dichas participaciones al objeto de asegurar el pago (véase nota 10.2).

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2014, es la siguiente:

Denominación social	Actividad	Domicilio social	% particip	Miles de euros					
				Coste en libros	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	Capital social	Reservas	Resultado del ejercicio 2014
Mulova Corporate S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	50%	32	-	(32)	63	(46)	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterraneo S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	1.346	-	(1.346)	248	(763)	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	316	-	(100)	96	175	-
Urbas Bulgaria, EOOD (*)	Promoción inmobiliaria	Sofía	100%	5	-	(5)	3	(9.564)	-
Loinsa Portugal, S.A. (*)	Promoción inmobiliaria	Lisboa	90%	45	-	-	50	-	-
Urbas Romania S.A (*)	Promoción inmobiliaria	Sofía	99%	26	-	(26)	26	-	-
Desarrollos renovables Zimmermann, S.L. (*)	Energías	Guadalajara	100%	3	-	(3)	3	(9)	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	Renovables Medios	Madrid	52%	50	-	(50)	80	(410)	-
El Decano Audiovisual S.L. (*)	Medios comunicación	Guadalajara	40,64%	38	(1)	(35)	94	(83)	(5)
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	41,58%	2.098	(371)	(2.098)	5.051	(6.703)	(259)
Cabosur Gestión XXI, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	41,58%	2.150	-	-	5.177	(7)	825
Terfovol renovables S.A (*)	Energías	Madrid	100%	12.015	-	(12.015)	3600	(5.607)	-
TOTAL				18.124	(372)	(15.710)			

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2014, no auditados.

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad participada Cabosur Gestión XXI S.L. ha vendido el 100% de las participaciones que mantenía en Plaza del Mar Marbella S.L.U., propietaria de un centro comercial, a dos sociedades vinculadas con dos Administradores, Quantum Netherlands, B.V. y Darivenia Markets, B.V., por un importe de 6.000 miles de euros registrando un beneficio de 825 miles de euros. El cobro de la operación ha quedado diferido en un periodo de cinco años no habiéndose establecido garantías de cobro en el contrato de venta. Dicha operación fue previamente validada en su condición de socio de Cabo Sur Gestión XXI, S.L. por parte de Urbas Grupo Financiero, S.L., mediante su aprobación en consejo de administración del 1 de agosto del 2014.

Por su parte, la información relativa a las sociedades participadas por la Sociedad de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2014, es la siguiente:

Denominación social	Actividad	Domicilio social	% particip	Miles de euros					Resultado del ejercicio 2014
				Coste en libros	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	Capital social	Reservas	
De Guadalupe									
Grupo Inmobiliario, S.L.									
Guadalupe Activos S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	48	-	-	48	9	-
Guadalupe Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	6	-	-	6	44	(2)

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2014, no auditados.

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en algún mercado regulado ni ha repartido dividendo alguno durante el ejercicio 2014.

10.2 Inversiones financieras a largo y a corto plazo

10.2.1 Inversiones financieras a largo plazo

La disminución del saldo de la cuenta de "Otros activos financieros" en el ejercicio 2014 se debe al traspaso al corto plazo de la cuenta por cobrar con las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L., mantenida como consecuencia de la transmisión en marzo de 2013 del 100% de participaciones de la filial Urbanijar Ibérica, S.L. con garantía pignoratícia sobre las acciones en caso de impago por parte de los compradores (véase nota 10.1). El precio de venta ascendió a 13.512 miles de euros, pagadero en 8 cuotas anuales de 1.689 miles de euros a partir de junio de 2014 hasta junio de 2021. La Sociedad contabilizó la deuda por su valor razonable, 10.790 miles de euros.

Los compradores no han hecho frente al pago de la primera cuota con vencimiento en 2014. La Dirección de la Sociedad ha estado negociando con los compradores para la liquidación de la deuda. Finalmente, con fecha 26 de mayo de 2015, la Sociedad ha cedido la cuenta a cobrar derivada de la citada venta a la mercantil Promociones Yepes 2006, S.L. recibiendo como contraprestación determinados terrenos en el área de Jumilla (Murcia) por un valor neto de 10.790 miles de euros. En opinión de los Administradores y considerando las tasaciones de los suelos realizadas por experto independiente (valor neto del activo de 11.870 miles de euros), el valor de los terrenos recibidos como contraprestación a la cesión de deuda es superior al importe actualizado de la cuenta por cobrar, por lo que no se ha considerado necesario registrar ningún ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias como consecuencia de dicha transacción.

10.2.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas de este epígrafe, al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de euros	
	Créditos y Otros	
	31.12.2014	31.12.2013
Otros activos financieros	10.988	726
	10.988	726

Al 31 de diciembre de 2014, dentro del epígrafe "Otros activos financieros" se recoge, principalmente, el importe a cobrar por la venta realizada en 2013 de Urbanijar Ibérica, S.L. (ver Nota 10.2).

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

a. Riesgo de crédito:

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

b. Riesgo de liquidez:

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

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

Los Administradores entienden que las operaciones que la Sociedad está llevando a cabo para consolidar y reforzar la estructura de balance mediante la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias de activos que generan rentas recurrentes, los acuerdos alcanzados con algunos accionistas significativos de la Sociedad (véase Nota 25), las futuras ampliaciones de capital por compensación de créditos que puedan llevarse a cabo, las negociaciones que se están llevando a cabo con las entidades financieras, permitirán financiar adecuadamente las operaciones de la Sociedad en los próximos ejercicios.

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

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

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

11. EXISTENCIAS

El movimiento experimentado por el epígrafe de "Existencias", durante los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

Ejercicio 2014

	Miles de euros				31.12.2014
	31.12.2013	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Terrenos y solares	132.547	-	(947)	-	131.600
Edificios terminados	26.229	-	(4.856)	-	21.373
Anticipos	7.694	-	(84)	-	7.610
Deterioros	(103.530)	(1.881)	1.826	-	(103.585)
Total neto	62.940	(1.881)	(4.061)		56.998

Ejercicio 2013

	Miles de euros				31.12.2013
	31.12.2012	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Terrenos y solares	127.429	-	(960)	6.078	132.547
Obras en curso de construcción	6.078	-	-	(6.708)	-
Edificios terminados	34.826	-	(8.597)	-	26.229
Anticipos	7.607	254	(167)	--	7.694
Deterioros	(98.300)	(10.739)	5.509		(103.530)
Total neto	77.640	(10.485)	(4.215)	-	62.940

Al cierre del ejercicio 2014, se han registrado unas pérdidas por deterioros de las existencias por valor de 1.881 miles de 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, durante el ejercicio 2014, por expertos independientes.

Los retiros del apartado "Deterioros" se corresponden con la salida de existencias y han sido registrados en el epígrafe "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos". Los retiros del apartado deterioros corresponden 668 miles de euros a terrenos y 1.158 miles de euros a edificios terminados.

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

Al cierre del ejercicio 2014, existen activos hipotecados, incluidos en el epígrafe de existencias, por un coste bruto total de 120.600 miles de euros, en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2014, asciende a 71.075 miles de euros (véase Nota 16.3).

Al 31 de diciembre de 2014, existen embargos de las Administraciones Públicas por deudas que ascienden a 3.908 miles de euros sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 16.043 miles de euros en la misma fecha. Por otro lado, existen embargos con la Seguridad Social por importe de 546 miles de euros sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 866 miles de euros.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2014, existen hipotecas vencidas por importe de 27.078 miles de euros que se encuentran en fase de ejecución. Las existencias afectadas por las ejecuciones tienen un valor neto contable de 25.380 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2014, no existen compromisos de venta por importe significativo.

En determinados casos, la Sociedad suscribe contratos de preventa que se materializan en el cobro de anticipos. La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten, en su mayoría, en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. En este sentido, la Sociedad mantiene sobre las cantidades entregadas y señaladas anteriormente, 687 miles de euros adicionales en concepto de provisión para responsabilidades por las reclamaciones interpuestas por clientes en relación a este concepto bajo el epígrafe "Provisiones a largo plazo" del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2014.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, al 31 de diciembre de 2014, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende, aproximadamente, a 57.305 miles de euros (66.789 miles de euros al 31 de diciembre de 2013). Para el cálculo del valor razonable de las existencias por los mencionados valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para potenciales inversores y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

12. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

Este epígrafe del balance presenta el siguiente detalle, al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

	Miles de euros	
	31.12.2014	31.12.2013
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 10.2.1)	107	2.516
Deudores varios	-	728
Personal	61	61
Activos por impuesto corriente	6	5
Otros créditos con la Administración Pública (Nota 18.1)	246	913
	420	4.223

13. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Dentro de este epígrafe se recogen, al 31 de diciembre de 2014, un saldo de 273 miles de euros, que es indisponible en su práctica totalidad.

14. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

Capital social

Al cierre del ejercicio 2014 el capital social de la Sociedad asciende a 22.789 miles de euros, representados por 2.278.914.470 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (al cierre del ejercicio 2013 el capital social estaba representado por 1.718.745.260 acciones de 0,01 euros de valor nominal y ascendía a 17.187 miles de euros).

En el ejercicio 2014 se han llevado a cabo tres ampliaciones de capital con accionistas por importe total de 5.602 miles de euros, que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2013 y 25 de julio de 2013, con la finalidad de compensar los créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores, y restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad. Dichas ampliaciones fueron suscritas por accionistas de la Sociedad, estando relacionadas en su mayor parte con el pacto parasocial suscrito entre la Sociedad y ROBISCO INVESTMENT S.L. y NOVA LURANI, S.L. para dotar a la Sociedad de liquidez para hacer frente a sus pagos así como liquidar las deudas vencidas y no pagadas con acreedores (ver explicación en esta misma nota).

Dado que la transacción ha sido realizada con accionistas de la Sociedad en su condición de tal, los Administradores, han registrado la baja del pasivo íntegramente contra patrimonio.

El detalle de las participaciones ostentadas por los miembros del consejo de administración al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	Miles de acciones			
	Número de acciones			
	Directas	Indirectas	Totales	Porcentaje de participación
Robisco Investment, S.L.	213.070	-	213.070	9,349%
Quantium Venture, S.L.	-	-	-	-
Espartel Fund Investment, S.L.	1.387	-	1.387	0,060%
Eurocometa, S.L.	1.356	-	1.356	0,059%
D. Luis Ramos Atienza	1	-	1	0%
Corporate Leisure, S.L.	-	-	-	-
	215.814		215.814	9,468%

De acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, los accionistas con participaciones significativas superiores al 5% al 31 de diciembre de 2014, son los siguientes:

	Porcentaje de participación
Juan Antonio Ibáñez Fernández (*)	18,12%
Stichting Von Meintjes B.V. (**)	16,66%
	34,78%

(*) De forma directa 0,28% y a través de Robisco Investment, S.L. el 9,35% y de Gestinver Limite, S.L. el 8,49%.

(**) De forma indirecta a través de Nova Lurani, S.L. el 16,24% y de Genuina Levantina, S.L. el 0,42%.

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 2014, el valor de cotización de la acción ascendía a 0,015 euros.

La Sociedad registra, al 31 de diciembre de 2014, un patrimonio neto negativo por importe de 47.936 miles de euros.

El artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) indica lo siguiente:

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

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

artículo 363 de la LSC no se deben tener en cuenta estas provisiones para el cálculo del patrimonio neto de la Sociedad. A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales dicho decreto no ha sido renovado.

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, no encontrándose en el supuesto de disolución al cierre del ejercicio 2014:

	Miles de euros
Patrimonio neto a 31 de diciembre de 2014	(47.936)
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias	1.407
Pérdidas por deterioro de existencias	96.159
Patrimonio neto, al 31 de diciembre de 2014, para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de capital	49.630

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad no se encontraba en ninguna de las situaciones contempladas en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. No obstante, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se ha prorrogado el Real Decreto 10/2008, por lo que los Administradores de la Sociedad entienden que las actuaciones en curso tomadas para incrementar el patrimonio neto descritas en la Nota 25 permitirán reequilibrar la situación patrimonial durante el primer semestre del año.

Autorizaciones para adquisición de acciones propias

Con fecha 30 de junio de 2014, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas autorizó al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias hasta un número cuyo valor nominal en conjunto no exceda del 5% del capital social, delegando en el Consejo 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 10% de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. La autorización tiene una duración de 18 meses contados a partir de la fecha de la Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

Reservas

Reserva legal

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

El saldo al 31 de diciembre de 2014 asciende a 247 miles de euros, no hallándose completamente constituida.

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

Reserva negativa de fusión

Esta reserva negativa por importe de 4.809 miles de euros al 31 de diciembre de 2014, recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado durante el ejercicio 2006 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de dicha fusión.

Pactos parasociales

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

Las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometían a dotar al Grupo de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el presente ejercicio 2014 y como mínimo hasta junio de 2015, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad. Para dicha finalidad, las partes suscribirán una línea de crédito por un importe máximo de dos millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el 50% de las disposiciones solicitadas, con una duración mínima del periodo mencionado, importe del cual podrá disponer URBAS mediante solicitud a las sociedades concedentes, y conforme a las cláusulas y estipulaciones recogidas en documento aparte. Simultáneamente las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometían a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta, declarando expresamente su disposición a adquirir deudas de dichos proveedores hasta un máximo de cuatro millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50% de las adquisiciones negociadas, para facilitar su posterior capitalización, comprometiéndose a la misma.

A cambio de ello, ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se reservaban el derecho de entrar en el capital social de Urbas, mediante la adquisición de acciones transformando la deuda que se genere en virtud de los pagos y disposiciones mencionados a favor de URBAS, entendiendo que se trata de una operación altamente beneficiosa para esta compañía por cuanto permite consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, y reforzar la actividad y desarrollo de los negocios sociales.

Para el buen fin de todo ello, los comparecientes, se obligaron a ejercitar, de un modo unitario, los derechos políticos que les correspondiesen, en todas las Juntas Generales, y Consejos de Administración en su caso, en cuanto a los acuerdos relativos a la ampliación de capital mediante compensación de créditos mencionada, limitando expresamente a dicha materia la obligan de ejercitar, de un modo unitario, los derechos políticos que se deriven de las acciones de su propiedad.

La formalización del acuerdo expuesto, así como su posterior modificación fue sometida a votación en el Consejo de Administración de la compañía URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., habiendo sido aprobado por la totalidad de los Consejeros asistentes.

15. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El detalle de las provisiones del balance, al cierre del ejercicio 2014, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, es el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo al 31.12.2013	Dotaciones	Aplicaciones y reclasificaciones	Saldo al 31.12.2014
Provisión para responsabilidades	13.483	2.313	(337)	15.459
Total a largo plazo	13.483	2.313	(337)	15.459

Las dotaciones de la provisión para responsabilidades registradas durante el ejercicio se han producido como consecuencia de los litigios que la Sociedad mantiene vigentes al cierre del ejercicio 2014, principalmente derivados de ejecuciones hipotecarias practicadas por entidades de crédito, y se han registrado con cargo al epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El saldo total de provisiones por litigios, al 31 de diciembre de 2014, asciende a 12.273 miles de euros. Dentro de este importe, se incluye una provisión registrada en 2013, por importe de 3 millones de euros para hacer frente a su responsabilidad por el aval prestado en ejercicios anteriores a Urbas Maroc en relación con el préstamo concedido por una entidad financiera para financiar una promoción. El importe de la provisión se ha calculado por la diferencia entre el aval prestado y el importe recuperable del activo financiado, que se ha determinado de acuerdo con una valoración externa solicitada durante el proceso judicial, y considerando una estimación de los gastos derivados de dicho proceso.

Asimismo, la provisión para responsabilidades incluye la provisión por responsabilidades por los fondos propios negativos en relación con las filiales que asciende a 515 miles de euros en 2014.

16. DEUDAS (LARGO Y CORTO PLAZO)

16.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo", al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de euros	
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	2014	2013
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.3)	29	218
Otros pasivos financieros	55	55
	84	273

Al 31 de diciembre de 2014, el epígrafe "Otros pasivos financieros" corresponde en su totalidad a fianzas recibidas a largo plazo.

16.2 Pasivos financieros a corto plazo

	Euros	
	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	2014	2013
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.3)	86.260	91.914
Otros pasivos financieros (Nota 16.2.1)	3.628	4.428
	89.888	96.342

16.2.1 Otros pasivos financieros

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se indica a continuación:

	Miles de euros	
	2014	2013
Fianzas y depósitos recibidos	175	52
Deudas con Socios y Administradores (Nota 21.2)	416	400
Deudas con empresas vinculadas (Nota 21.2)	2.449	2.322
Otras deudas	588	1.654
	3.628	4.428

El saldo de Otras deudas al 31 de diciembre de 2014 se compone principalmente, de una deuda con Urbanijar Ibérica, S.L. por 462 miles de euros y con Balconcillo Inversiones, S.L. por 146 miles de euros.

16.3 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad tiene concedidas pólizas de crédito, préstamo y líneas de descuento con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:

	MilesEuros							
	Límite	Saldo Dispuesto	Vencimiento					
			Vencido/	2014	2015	2016	2017	2018 Más de 5años
Pólizas de crédito	2.285	2.285	1.822	463	-	-	-	-
Hipotecas subrogables	-	71.074	68.582	2.019	19	20	20	4 14
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias	-	2.321	2.321	-	-	-	-	-
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio	-	29	-	1	1	1	1	25
Deudas por interés	-	10.580	10.580	-	-	-	-	-
TOTAL	2.285	86.289	83.305	2.483	20	21	21	439

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en aquellos préstamos sujetos a tipo variable, viene determinado mediante el Euribor más un diferencial de mercado.

Durante el ejercicio 2014 no se han producido cancelaciones de deuda bancaria con quita (5.713 miles de euros en 2013).

La Sociedad está negociando con las entidades financieras al objeto de cancelar las deudas bancarias mediante daciones de pago de sus activos.

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

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

A continuación se detalla la información, al 31 de diciembre de 2014, 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 2014		Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio 2013	
	Miles de euros	%	Miles de euros	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	1.391	83%	637	45%
Resto	293	17%	779	55%
Total pagos del ejercicio	1.684	100%	1.416	100%
PMPE (días) de pagos	161	-	282	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	6.934	-	6.523	-

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

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.

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

Con relación a lo anterior, la disposición final segunda de la ley 31/2014 de 3 de diciembre, de reforma de la Ley de Sociedades de Capital, modifica la disposición adicional tercera de la ley 15/2010 y establece la obligación de informar sobre el periodo medio de pago a proveedores. A la fecha de la formulación de estas cuentas anuales, el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas no ha emitido la resolución requerida en el apartado 4 de dicha disposición adicional tercera en relación con la metodología para el cálculo del periodo medio de pago, por lo que no se ha desglosado esta información en cuentas anuales.

17. SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

El detalle de los saldos con empresas del Grupo y asociadas en los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

Ejercicio 2014

	Miles de euros			
	Créditos (Nota 10.1)	Cuentas a Cobrar (Nota 12)	Otros Activos Financieros (Nota 10.1)	Cuentas a Pagar
Loinsa Portugal, S.L.	5.600	-	-	-
Urbas Bulgaria, EOOD.	6.969	-	125	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	198	-
Terfovol Renovables, S.A.	-	-	64	-
Teleoro, S.L.	-	-	228	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	384	-
Otras Sociedades vinculadas	-	-	41	-
Deterioros	(12.569)	-	(354)	-
	-	-	686	-

Ejercicio 2013

	Miles de euros			
	Créditos (Nota 10.1)	Cuentas a Cobrar (Nota 12)	Otros Activos Financieros (Nota 10.1)	Cuentas a Pagar
Jacare Inversiones S.L.	134	-	14	-
Loinsa Portugal, S.L.	5.600	-	-	-
Urbas Bulgaria, EOOD.	6.969	1.716	125	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	198	-
Terfovol Renovables, S.A.	-	-	-	64
Teleoro, S.L.	-	-	228	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	64	-
-	-	-	-	-
Otras Sociedades vinculadas	-	-	-	6
Deterioros	(12.569)	(1.716)	(367)	-
	134	-	262	70

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

18. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

18.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas, al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, es la siguiente:

Ejercicio 2014

	Miles de euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	245	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	1	-
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	546
Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados	-	6.881
Hacienda Pública acreedora por sanciones	-	2.900
	246	10.327

Ejercicio 2013

	Miles de euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	911	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	2	57
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	570
Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados	-	2.800
Hacienda Pública acreedora por sanciones	-	64
	913	3.491

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

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantiene pendientes 6.881 miles de euros (2.800 en el ejercicio 2013) pendientes en concepto de principal e intereses de deudas por IVA y retenciones aplazadas, correspondientes a los ejercicios 2008 a 2014, que se incluyen en el epígrafe "Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados".

Por otra parte, al cierre del ejercicio 2014 existen cuotas por retenciones practicadas del impuesto de la renta de las personas físicas por un importe de 51 miles de euros (57 miles de euros en 2013), que se encuentran vencidas y no aplazadas en fase de embargo, registradas bajo el concepto "Hacienda Pública, acreedora por IRPF".

Adicionalmente, bajo el epígrafe "Organismos de la Seguridad Social Acreedores" se incluyen deudas por importe de 546 miles de euros vencidas y no aplazadas, en periodo ejecutivo, al 31 de diciembre de 2014.

18.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

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

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Importe
Resultado contable (antes de impuestos)	-	-	(17.402)
Diferencias permanentes	7.716	(731)	6.985
Diferencias temporales	478	-	478
Limitación deducibilidad gastos financieros	3.395	-	3.395
Base imponible (resultado fiscal)			(6.544)
Retenciones e ingresos a cuenta			578
Total a devolver			578

Ejercicio 2013

	Miles de euros	
	Aumentos	Importe
Resultado contable (antes de impuestos)		(30.499)
Diferencias permanentes	1.481	1.481
Diferencias temporales	1.826	1.826
Limitación deducibilidad Gastos financieros	5.162	5.162
Base imponible (resultado fiscal)		(22.030)
Retenciones e ingresos a cuenta		(5)

Por su parte, las diferencias permanentes corresponden al pago de impuestos atrasados, multas y sanciones y a gastos no deducibles.

18.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

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

Ejercicio 2014

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(17.402)
Diferencias permanentes	6.985
Cuota del Impuesto sobre Sociedades 30%	-
Reversión impuestos diferidos 146	146
Ajuste regularización crédito fiscal al 25%	(31)
Ingreso por Impuesto sobre Sociedades	115

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

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

En este sentido, la Sociedad ha procedido a actualizar la valoración de los activos y pasivos por impuesto diferido registrados al 31 de diciembre de 2014 al tipo impositivo al que espera que sean recuperados. El impacto de la actualización de los activos por impuesto diferido al tipo impositivo correspondiente ha supuesto un gasto de 31 miles de euros, que se encuentra registrado en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Ejercicio 2013

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(30.499)
Diferencias permanentes	1.481
Cuota del Impuesto sobre Sociedades 30%	-
Reversión impuestos diferidos	545
Ingreso por Impuesto sobre Sociedades	545

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad tiene pendientes de compensar las siguientes bases imponibles negativas generadas:

	Miles de euros
Año de Generación	Bases Imponibles Negativas
1997	7.412
1998	807
2001	2.892
2002	254
2003	503
2004	4.456
2005	584
2008	42.831
2009	23.704
2010	36.010
2011	23.048
2012	27.599
2013	22.030
2014	6.544
	198.674

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

18.4 Activos por impuesto diferido registrados

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

18.5 Pasivos por impuesto diferido registrados

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

18.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2010 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2011 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

19. INGRESOS Y GASTOS

19.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

Concepto	Miles de euros	
	2014	2013
Ingresos por venta de promociones	4.915	2.372
Ingresos por venta de suelo	461	80
Ingresos por arrendamientos	11	15
	5.387	2.467

La distribución de la cifra de negocios de los ejercicios 2014 y 2013, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

Ejercicio 2014

	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	983	461	11	1.455
Andalucía	3.932	-	-	3.932
	4.915	461	11	5.387

Ejercicio 2013

	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	2.362	80	15	2.457
Andalucía	10	-	-	10
	2.372	80	15	2.467

19.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

Concepto	Miles de euros	
	2014	2013
Terrenos y solares	279	527
	279	527

19.3 Gastos de personal

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

Concepto	Miles de euros	
	2014	2013
Sueldos y salarios	365	398
Indemnizaciones	40	21
Otras cargas sociales	-	7
Seguridad social	79	98
	484	524

El número medio de personas empleadas, en el curso de los ejercicios 2014 y 2013, distribuido por categorías profesionales ha sido:

Numero medio empleados	Miles de euros	
	2014	2013
Directivos	3	4
Jefes y Técnicos	1	1
Administrativos y comerciales	7	7
	11	12

El desglose de la plantilla, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

Ejercicio 2014

	Mujeres	Hombres	Numeros de empleados
Directivos	1	2	3
Jefes y Técnicos	-	1	1
Administrativos y comerciales	5	2	7
	6	5	11

Ejercicio 2013

	Mujeres	Hombres	Numeros de empleados
Directivos	1	3	4
Jefes y Técnicos	-	1	1
Administrativos y comerciales	5	2	7
	6	6	12

19.4 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Arrendamientos y cánones	3	2
Reparaciones y conservación	-	6
Servicios de profesionales independientes	951	669
Primas de seguros	33	40
Servicios bancarios y similares	9	15
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1	1
Suministros	10	11
Otros servicios	349	167
	1.356	911

19.5 Ingresos y gastos financieros

El detalle de los epígrafes de ingresos y gastos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Ingresos financieros		
Ingresos de instrumentos financieros de terceros	1	5.713
	1	5.713
Gastos financieros		
Intereses de deudas con terceros	4.279	5.607
Intereses de deudas con empresas vinculadas	118	555
	4.397	6.162

19.6 Deterioro de instrumentos financieros

	Euros	
	2014	2013
Deterioro de participaciones empresas del Grupo y asociadas (Nota 10.1)	1.444	1.430
Dotación provisión por fondos propios negativos empresas del Grupo	-	117
Variación deterioro de créditos	-	458
Deterioro inversiones financieras a largo plazo	-	2.720
TOTAL	1.444	4.725

Los principales deterioros registrados por la Sociedad durante el ejercicio 2014 se corresponden con el deterioro del crédito mantenido con la Sociedad Jacare Inversiones, S.L. por 1.031 miles de euros así como el deterioro de la participación mantenida en Haviland Proyectos Inmobiliarios por 263 miles de euros.

20. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 18.551 miles de euros, de los cuales 17.817 miles de euros se corresponden con el aval de un préstamo hipotecario de la sociedad Urbas Maroc, S.A.R.L., empresa del Grupo Urbas hasta el 27 de diciembre de 2011. Dicho préstamo hipotecario se encuentra en fase de ejecución por un determinado banco marroquí, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales (véase Nota 15). Los Administradores entienden que la Sociedad únicamente tendrá que hacer frente al pasivo por la diferencia entre la deuda total y el valor recuperable del activo hipotecado, que se ha determinado de acuerdo con una valoración del activo efectuada por experto independiente, por lo que ha reconocido una provisión por un saldo total aproximado de 3 millones de euros, importe en que se estima el riesgo probable futuro según estimación realizada al efecto por los administradores junto con el letrado de Urbas Maroc S.A.R.L.. Cabe señalar que con fecha 19 de junio de 2013 se ha dictado sentencia contra Urbas Maroc, S.A.R.L. que acepta el desistimiento del importe reclamado

a la Sociedad, dejando ésta de formar parte del procedimiento marroquí quedando el riesgo de avalista supeditado del procedimiento iniciado en España. A la fecha se está a la espera de la ejecución de la sentencia del tribunal marroquí.

21. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

21.1 Operaciones con vinculadas

Durante el ejercicio 2014, se han realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas (en miles de euros):

Sociedad	Ingreso / (Gasto) / Incremento Patrimonio
Gastos Financieros:	
- Robisco Investment, S.L.	(25)
- Nova Lurani, S.L.	(93)
Otros gastos de explotación:	
- Nova Lurani, S.L.	(365)
Venta de participaciones:	
- Balconcillo Inversiones, S.L.	491
Compensación de créditos	
- Robisco Investment, S.L.	2.016
- Nova Lurani, S.L.	2.594
- Aurici del Sur, S.L.	708
- Gestinver Limite, S.L.	284

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2014 corresponden principalmente a los intereses devengados por los capitales prestados por estas empresas a la Sociedad, así como gastos facturados por servicios de asesoramiento. Con fecha 29 de julio de 2014 se vendió la participación de la sociedad Jacare Inversiones S.L. a la sociedad Balconcillo Inversiones, S.L. por un importe de 491 miles de euros. Dicha venta fue acordada en acta del Consejo de Administración con fecha 25 de julio de 2014 (ver nota 10.1).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2014 se han llevado a cabo tres ampliaciones de capital con accionistas, aprobadas por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2014 y 25 de julio de 2013, con la finalidad de compensar los créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores, y restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad.

Por su parte, durante el ejercicio 2013, se han realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas (en miles de euros).

Sociedad	Ingreso / (Gasto)
Gastos Financieros:	
- Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	(512)
- Nova Lurani, S.L.	(443)

21.2 Saldos con vinculadas

Los principales saldos en balance con vinculadas son los siguientes:

Ejercicio 2014

Sociedad	Miles de euros	
	Otras deudas (Nota 16.2.1)	Deudas con Socios y Administradores (Nota 16.2.1)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	-	440
D. Juan Antonio Ibáñez	-	(22)
Gestinver Limite, S.L.	37	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	4	-
Laite Business, S.L.	4	-
Robisco Investment, S.L.	561	-
Aurici del Sur, S.L.U.	133	-
DariveniaMarket S.L.	76	-
Balconcillo Inversiones S.L.	125	-
Genuina Levantina S.L.	87	-
Nova Lurani, S.L.	1.422	-
	2.449	418

Ejercicio 2013

Sociedad	Miles de euros	
	Otras deudas (Nota 16.2.1)	Deudas con Socios y Administradores (Nota 16.2.1)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	-	440
D. Juan Antonio Ibáñez	53	(40)
Laite Business, S.L.	4	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	4	-
Aurici del Sur, S.L.U.	533	-
Nova Lurani, S.L.	1.728	-
	2.322	400

21.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la altadirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2014 por los miembros del Consejo de Administración y la altadirección de Urbas Grupo Financiero, S.A., han sido las siguientes:

Ejercicio 2014

Durante el ejercicio 2014, únicamente D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, debido a su condición de Presidente y Consejero Delegado ha percibido retribución dineraria. Si bien D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, cesó en dicho cargo con fecha 30 de junio de 2014, por caducidad, se consideró conveniente mantener dicha retribución para el ejercicio en curso debido a que con posterioridad desempeñó las mismas funciones, aunque como representante físico de la sociedad Robisco Investment S.L., estando previsto que sea esta sociedad la que perciba las retribuciones oportunos durante el ejercicio 2015, mediante la suscripción de contrato aprobado al efecto por el Consejo de Administración de conformidad con lo previsto en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo.

El resto de los miembros del Consejo de Administración de Urbas no han devengado, ni se les ha pagado remuneración, ni prestaciones en especie correspondientes al ejercicio 2014 por sus labores de asesoramiento o ejecutivas.

Las cantidades percibidas en 2014 por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, en sus funciones de Presidente y Consejero Delegado de la sociedad las cuales han sido registradas en el epígrafe "Sueldos y Salarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta ascienden a 133 miles de euros:

Únicamente, y a efectos de compensar las labores efectuadas por los miembros del Consejo de Administración en el desempeño de su función, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha sometido a la aprobación del Consejo de Administración, reconocer el derecho de cobro por los miembros del Consejo de Administración de determinados importes 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 del ejercicio 2014, que se corresponden con las siguientes:

	Fecha Nombramiento	Fecha Expiración	Cantidad (Euros)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	-	26/06/2014	6.300
Darivenia Markets, S.L.	-	27/05/2014	6.000
Aurici del Sur, S.L.	-	27/05/2014	6.000
D. Juan Antonio Ibáñez Fernández	-	30/06/2014	30.000
Robisco Investment, S.L.	30/06/2014	-	30.000
Quamtium Venture, S.L.	27/05/2014	-	6.600
Espartel Fund Investment, S.L.	15/09/2009	-	12.600
Eurocometa, S.L.	12/05/2009	-	12.600
D. Luis Ramos Atienza	14/02/2011	-	12.600
CorporateLeisure, S.L.	29/06/2012	-	12.600

Además se ha considerado oportuno retribuir y premiar la dedicación destacada a la Sociedad durante el ejercicio 2014 de determinados empleados y colaboradores, dentro todo ello de la política de remuneración de la compañía basada en la transparencia, en la profesionalidad y en la efectiva dedicación a los cometidos que en cada momento precise la Sociedad, así como presidida por la proporcionalidad y coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Compañía en cada momento, 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. Dicha cantidad alcanzará un máximo de 40.000 € quedando la Comisión de Nombramientos y Retribuciones autorizada a su distribución en función de los criterios fijados.

Ejercicio 2013

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

	Miles de euros		
	Sueldos	Dietas	Otros conceptos
Consejo de Administración	121	135	12
Alta dirección	112	39	-

22. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

23. INFORMACIÓN EN RELACIÓN CON SITUACIONES DE CONFLICTO DE INTERESES POR PARTE DE LOS ADMINISTRADORES

Al cierre del ejercicio 2014 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad ni los administradores ni las personas físicas que los representan ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, salvo las que se hacen constar en la Memoria y Cuentas Anuales, relativa a la compra de la sociedad Plaza del Mar Marbella, S.L. por parte de las sociedades QUAMTIUM NETHERLANDS, BV y DARIVENIA MARKETS, BV., sociedades vinculadas a D. Juan Antonio Acedo Fernández, como representante físico de la consejera QUAMTIUM VENTURE S.L. y a D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, como representante físico de la sociedad Robisco Investment S.L., así como la relativa a la compra de la sociedad JACARE INVERSIONES S.L., por parte de la sociedad BALCONCILLO INVERSIONES S.L., sociedad vinculada a D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, como representante físico de la sociedad Robisco Investment S.L., y que ostenta el control igualmente de la sociedad Gestinver Límite S.L.

24. HONORARIOS DE AUDITORIA

Durante los ejercicios 2014 y 2013, 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 (en miles de euros)	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas	
	2014	2013
Servicio de Auditoría	45	48
Servicios relacionados con auditoría	3	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	48	48

25. HECHOS POSTERIORES

Ampliación de capital por aportación no dineraria de activos inmobiliarios

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

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

Como consecuencia de dicha operación, los socios actuales de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aportarían la totalidad de sus participaciones a URBAS. El NAV (net asset value o valor neto de los activos) de estas participaciones es de 384,5 millones de euros, aproximadamente, fortaleciendo sustancialmente el balance final resultante de URBAS tras la operación de integración. Adicionalmente, es intención de las partes, tras la integración, llevar a cabo una profunda recapitalización y refinanciación del grupo resultante.

Urbas se comprometió a someter con carácter inmediato los términos modificados de la operación de integración a la revisión del experto independiente nombrado por el Registro Mercantil (Grant Thornton) y a actuar con la mayor diligencia para que dicha operación pueda ser sometida a aprobación de la Junta General Extraordinaria de Urbas en el plazo más breve posible una vez cumplimentados los requisitos legales previstos.

En mayo de 2015 se ha recibido el informe del Experto Independiente nombrado al efecto por el registro Mercantil y los Administradores han convocado Junta General Extraordinaria en julio de 2015, para la aprobación de la adquisición mediante canje de acciones, del 100% del capital social de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. El aumento propuesto asciende a 384,5 millones de euros, compuesto por una cifra nominal de 307,6 millones de euros con una prima de emisión de 76,9 millones de euros.

Ampliación de capital por compensación de créditos

En mayo de 2015 ha quedado inscrita una nueva ampliación de capital por compensación de créditos de accionistas por importe de 2.995 mil euros. Con ello, el capital social se sitúa en 25.785 miles de euros.

Acuerdo de financiación con entidades vinculadas

Asimismo se hace constar que sigue vigente el acuerdo privado suscrito el día 5 de marzo de 2014, entre la Compañía y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., acuerdo que fue modificado en fecha 15 de abril de 2014, tanto en cuanto a las aportaciones de liquidez a realizar, necesarias para hacer frente al pago de los pagos corrientes devengados, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad, como en cuanto a su compromiso a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta.

En cuanto a dicho acuerdo, se ha llevado a cabo una modificación con fecha 28 de mayo de 2015 que ha consistido principalmente en una ampliación del mismotanto en su vigencia (hasta diciembre de 2017) como en los importes previstos (ampliación de la línea de crédito en efectivo hasta los cuatro millones y de la línea de gestión y tramitación de pago a proveedores hasta los ocho millones de euros para facilitar su posterior capitalización) debido al agotamiento de los saldos inicialmente previstos.

Cesión de la cuenta por cobrar derivada de la venta de Urbanijar Ibérica, S.L. en 2013

Con fecha 26 de mayo de 2015 la Sociedad ha cedido la cuenta a cobrar derivada de la venta en marzo de 2013 del 100% de participaciones de la filial Urbanijar Ibérica, S.L. y que se encontraba impagada por un importe actualizado de 10.790 miles de euros en el epígrafe de "Inversiones financieras a corto plazo" del activo del balance. Dicha operación ha consistido en la cesión de la mencionada cuenta por cobrar a la mercantil Promociones Yepes 2006, S.L. recibiendo la Sociedad como contraprestación determinados terrenos en el área de Jumilla (Murcia) por un importe similar al adeudado.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

Durante el año 2014 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, aun teniendo en cuenta el ligero cambio de tendencia favorable existente, han marcado la evolución de la Sociedad.

A pesar de que dichos factores han tendido a estabilizarse disminuyendo su crecimiento y por tanto su influencia negativa, han tenido una incidencia significativa tanto sobre la cotización de las acciones de la sociedad como sobre la actividad y liquidez de la sociedad. Los mismos factores permanecen al inicio del 2015, a la espera de la efectividad de las medidas de las reformas financieras en el sistema bancario español, la reforma fiscal impulsada por el Gobierno, el flujo ordenado del crédito a los particulares y empresas, así como la actividad de Sareb y de las propias inmobiliarias de los bancos, así como del cambio de tendencia que se prevé a largo plazo por la estabilización de los factores indicados al principio, si bien es cierto que la perspectiva de estabilización ha aumentado en el último periodo.

En los últimos meses, la influencia de los datos macroeconómicos publicados, la paulatina recuperación de la economía nacional, a pesar del peor comportamiento del sector exterior, mermado por las bajas tasas de crecimiento que presentan los países centrales del euro, junto con la estabilización del mercado laboral en España, dada su influencia potencial sobre la reactivación del consumo privado y del crédito, así como el descenso de la prima de riesgo, que ha permitido mejorar las condiciones para los préstamos en la economía real, junto con la facilidad de crédito dispuesta por el Banco Central Europeo que favorece la generación de liquidez abundante, necesaria para recuperar el mercado de crédito, apuntan a una mejora que se presenta como una perspectiva real contra la mala experiencia vivida en ejercicios anteriores.

Igualmente es de destacar la paulatina ralentización de la disminución del valor, incluso en algunos casos su incremento, de los bienes inmueble, particularmente viviendas, datos que han sido reflejados por los principales indicadores del mercado, y que han influido en menores deterioros por depreciación de activos.

Actividad desarrollada por la sociedad en el ejercicio 2014 y evolución previsible durante el ejercicio 2015

La cifra de negocios individual durante el ejercicio 2014 ascendió a 5,387 miles de euros, siendo la misma cifra a nivel consolidado. 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 continuado afectando negativamente a la venta de inmuebles.

La sociedad a 31 de diciembre 2014, disponía 15 promociones terminadas con 125 viviendas, junto con 9,31 millones de m² de suelo y 2 promociones de viviendas en curso. Asimismo para alquiler disponía de una cartera de pisos en diferentes provincias, un local de oficinas en la C/ Velázquez en Madrid y un parking en Estepona (Málaga).

En este sentido, en el ejercicio 2014, destacamos una disminución en las deudas con entidades de crédito, producida por la adjudicación a Caja Sur Banco de la promoción de Puerto Rey 1ª Fase de Vera (Almería), en virtud de la cual se han adjudicado 38 apartamentos y 53 garajes, por un valor total de 2.692 miles de euros, prácticamente coincidente con su valor contable.

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 sustancialmente en el ejercicio 2015, debido a la permanencia de las dificultades económicas y financieras que afectan directamente al sector y a la empresa, si bien, si confiamos en un leve repunte de la actividad inmobiliario, incluso previendo el comienzo o reactivación de alguna obra puntual.

Durante el ejercicio se ha proseguido con la reducción de los gastos fijos, fundamentalmente financieros debido a la reducción y cancelación de dicho pasivo por las adjudicaciones producidas. La plantilla al cierre del año ascendía a 11 personas.

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 segundo semestre de 2014 se contrataron un total de 1.081.929.459, lo que unido a la contratación del primer semestre supone una contratación total en el ejercicio de 4.245.793.686 acciones, lo que supone una rotación de 2,05 veces el capital, una de las más altas de la Bolsa española. A 31 de diciembre de 2014 el número total de acciones en circulación alcanzó un total de 2.074.394.442.

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 sigan en recesión en el ejercicio 2015, 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. No obstante, las últimas noticias macroeconómicas, la estabilización del mercado laboral, e incluso el repunte e incremento de las operaciones de transmisión de inmuebles ampliamente

publicitado influyen positivamente en las perspectivas económicas, que hacen prever un ligero cambio de tendencia en el próximo ejercicio, si bien, las perspectivas apuntan más a una estabilización que a un incremento.

Aún así, la falta de crédito y la mala situación económica global, han llevado a buscar métodos alternativos de financiación y saneamiento de sus balances debido a su posición de empresa cotizada en la Bolsa de Valores. Estos métodos han estado centrados en varias emisiones de diversa tipología y finalidad con el claro objetivo de hacer de Urbas Grupo Financiero un proyecto viable para sus accionistas.

En esta línea, la compañía considera necesario para garantizar el cumplimiento de sus compromisos económicos y la continuidad de la actividad, seguir con la reducción del pasivo no financiero a través de la realización de nuevas ampliaciones de capital mediante compensación de créditos, a lo que hay que unir la necesidad de reestructuración del Pasivo Financiero por la línea de la reducción del mismo, bien por medio de daciones en pago o ejecución extrajudicial y por la línea de la refinanciación de deuda vencida sin que ello genere un mayor coste añadido, además de la realización de determinadas operaciones corporativas que se encuentran en tramitación en la actualidad consistentes en la integración de compañías y activos que permitan la continuidad en la actividad ordinaria de la compañía y la generación de ingresos recurrentes.

Todo ello, teniendo en cuenta la paulatina recuperación de la economía nacional comentada anteriormente y fundamentalmente por la estabilización del mercado laboral en España, junto con las operaciones de integración que están en tramitación por la compañía junto con otras operaciones corporativas que en un futuro se pretenden tramitar, hacen prever un cambio de tendencia de signo positivo que redundará en la posibilidad de acometer nuevos proyectos y la reanudación de los ya existentes, todo ello con la intención de provocar un punto de inflexión retornando a la generación de ingresos propios que permitan, en un primer momento la continuación de la propia actividad de la compañía, y en un futuro, la generación de beneficios para los accionistas de esta.

En cuanto a los resultados obtenidos en el ejercicio objeto del presente, es de destacar que a pesar de los factores que entendemos influirán positivamente en la situación de la compañía, y con la finalidad de proteger los intereses de los accionistas, se ha mantenido la dotación prevista por provisión por la depreciación producida en el valor de los activos inmobiliarios del grupo, calculado en función del deterioro producido en el ejercicio en base a las tasaciones realizadas por los expertos independientes, así como a las provisiones extraordinarias incluidas por imposición legal relativas a pleitos provocados por la ejecución de deuda financiera, partidas que serán negociadas con las entidades financieras y sin las cuales el resultado de explotación del ejercicio podría haber alcanzado cifras positivas.

Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración

A 31 de diciembre del 2014, el capital social de la Compañía inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, es de VEINTIDOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS (22.789.144,70 €), distribuido en 2.278.914.470 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.278.914.470. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, no existiendo restricción a la transmisión de las acciones ni al derecho de voto. Todas ellas están emitidas y admitidas a cotización salvo 204.520.028 acciones, provenientes de ampliación de capital ejecutada por el Consejo de Administración de la Compañía en fecha 18 de julio de 2014, por un importe nominal de 2.045.200,28 €.

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 28 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.

Asimismo la Junta celebrada el 30 de junio de 2014 autorizó una ampliación de capital mediante compensación de créditos hasta la cifra máxima de 5.990.333,94 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital

A 31 de diciembre de 2014, el capital social es de 22.789.144,70 euros.

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 con una participación significativa (superior al 3%) en la Sociedad matriz al 31 de diciembre de 2014, de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, se encuentra D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Gestinver Limite S.L y Robisco Investment S.L.), STICHTING VAN MEITJES B.V. (indirecta a través de sus sociedades controladas, NOVA LURANI S.L., y GENUINA LEVANTINA S.L., controladas a su vez al 100 % por la compañía de nacionalidad holandesa Belenggingssmaatschappij Waterman B.V.).

En materia de pactos parasociales entre accionistas que afecten la misma, la compañía mediante hecho relevante de fecha 11/03/2014, número 201777, comunicó la suscripción de acuerdo privado suscrito el día 5 de marzo de 2014,

entre ésta y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., acuerdo que fue modificado y publicado mediante hecho relevante de fecha 15 de abril de 2014, número 203639, por entender que dicho acuerdo contiene cláusulas que restringen o condicionan la libre transmisión de acciones y que pueden influir en la regulación del ejercicio del derecho de voto en las juntas generales de la compañía URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., y que por tanto está sujeto a lo previsto en el artículo 82 de la L.M.V., y 530 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital, cuyas condiciones básicas son las siguientes:

Las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometían a dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el presente ejercicio 2014 y como mínimo hasta junio de 2015, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad.

Para dicha finalidad, las partes suscribirán una línea de crédito por un importe máximo de dos millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el 50 % de las disposiciones solicitadas, con una duración mínima del periodo mencionado, importe del cual podrá disponer URBAS mediante solicitud a las sociedades concedentes, y conforme a las cláusulas y estipulaciones recogidas en documento aparte.

Simultáneamente las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometían a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta, declarando expresamente su disposición a adquirir deudas de dichos proveedores hasta un máximo de cuatro millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50 % de las adquisiciones negociadas, para facilitar su posterior capitalización, comprometiéndose a la misma.

A cambio de ello, ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se reservaban el derecho de entrar en el capital social de Urbas, mediante la adquisición de acciones transformando la deuda que se genere en virtud de los pagos y disposiciones mencionados a favor de URBAS, entendiéndose que se trata de una operación altamente beneficiosa para esta compañía por cuanto permite consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, y reforzar la actividad y desarrollo de los negocios sociales.

Para el buen fin de todo ello, los comparecientes, se obligaron a ejercitar, de un modo unitario, los derechos políticos que les correspondiesen, en todas las Juntas Generales, y Consejos de Administración en su caso, en cuanto a los acuerdos relativos a la ampliación de capital mediante compensación de créditos mencionada, limitando expresamente a dicha materia la obligación de ejercitar, de un modo unitario, los derechos políticos que se deriven de las acciones de su propiedad.

La formalización del acuerdo expuesto, así como su posterior modificación fue sometida a votación en el Consejo de Administración de la compañía URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., habiendo sido aprobado por la totalidad de los Consejeros asistentes.

En cumplimiento de dicho acuerdo las aportaciones de liquidez realizadas a fecha de hoy ascienden a la cantidad total de 626 miles de euros por cada una de las sociedades mencionadas.

En cuanto a los pasivos negociados y cancelados directamente por dichas sociedades la cifra alcanza un total de 4.283 miles de euros.

Autocartera y obligaciones convertibles

En la Junta General celebrada el día 30 de junio de 2014, 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 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. La sociedad no dispone de autocartera.

En la Junta General de 6 de septiembre de 2011, 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.

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.

En la reunión de la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2014, se procedió a la ratificación y nombramiento de la compañía QUAMTIUM VENTURE S.L., como nuevo miembro del Consejo de Administración, efectuado éste por el sistema de cooptación por el propio Consejo en sesión celebrada el día 27 de mayo de 2014, en sustitución de la compañía Aurici del Sur S.L., la cual designó como representante físico a D. Juan Antonio Acedo Fernández,

Igualmente se acordó el nombramiento de la sociedad ROBISCO INVESTMENT, S.L. como nuevo miembro del Consejo de Administración, sociedad que designó representante físico de dicha compañía a D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.

En la reunión del Consejo celebrada el 30 de junio de 2014 se procedió a la designación de cargos en el Consejo de Administración de la Compañía y nombramiento de Consejero Delegado, debido a la caducidad producida del cargo ocupado hasta el momento por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, quien ocupaba el cargo de Consejero Delegado y Presidente del Consejo de Administración de la Compañía, y al nombramiento de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., efectuado por la Junta General, como nuevo miembro del Consejo de Administración por periodo de 5 años, por lo que se acuerda designar a dicha sociedad para ocupar el cargo de Presidente del Consejo de Administración. Igualmente, se acordó proceder al nombramiento de dicha sociedad como Consejero Delegado de la Compañía, quien será representada al efecto por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.

En la misma reunión se procedió a la Designación de la sociedad EURO COMETA SL, como Consejero de la sociedad por el sistema de cooptación, al objeto de cubrir la vacante existente en el Consejo por la caducidad producida del cargo que hasta el momento ostentaba la misma compañía.

En consecuencia, el Consejo de Administración está compuesto a día de hoy como sigue:

Presidente: ROBISCO INVESTMENT S.L., representada por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández
 Vicepresidente: QUAMTIUM VENTURE S.L., representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández.
 Vocal: CORPORATE LEISURE, S.L., representada por D. José Humberto Avila Carrillo.
 Vocal: ESPARTEL FUND INVESTMENT, S.L., representada por D^a Julia María Moreno Infantes
 Vocal: D. Luis Ramos Atienza.
 Vocal: EURO COMETA S.L., representada por D. José Antonio Bartolomé Nicolás.

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

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%: Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria EAD, S.C. Urbas Romania 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%), Loinsa (90%), Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (42%), Cabosur Gestión XXI s.l. (41,57%) Teleoro Medios S.L. (51,84%) y El Decano Audiovisual (40%) .

Gastos de investigación y desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados

La sociedad no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante 2014 ni dispone de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2014.

Hechos posteriores al cierre del periodo.

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

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

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

Urbas se ha comprometido a someter con carácter inmediato los términos modificados de la operación de integración a la revisión del experto independiente nombrado por el Registro Mercantil (Grant Thornton) y a actuar con la mayor diligencia para que dicha operación pueda ser sometida a aprobación de la Junta General Extraordinaria de Urbas en el plazo más breve posible una vez cumplimentados los requisitos legales previstos.

Por último se hace constar que sigue vigente el acuerdo privado suscrito el día 5 de marzo de 2014, entre la Compañía y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., acuerdo que fue modificado en fecha 15 de abril de 2014, tanto en cuanto a las aportaciones de liquidez a realizar, necesarias para hacer frente al pago de los pagos corrientes devengados, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad, como en cuanto a su compromiso a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta.

En cuanto a dicho acuerdo está previsto ampliar tanto su vigencia como los importes previstos debido al agotamiento de los saldos inicialmente previstos.

ANEXO

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
17/09/2014	22.789.144,70	2.278.914.470	45.578.289

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

Sí ☐

No ☒

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
GESTINVER LIMITE S.L.	3.867.814	0	8,49%
STICHTING VAN MEINTJES BV	0	7.594.410	0,00%
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	132.040	8.128.918	0,29%
ROBISCO INVESTMENT S.L.	4.261.104	0	9,35%
NOVA LURANI S.L.	7.400.660	0	16,24%
GENUINA LEVANTINA S.L.	193.750	0	0,43%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
STICHTING VAN MEINTJES BV	NOVA LURANI S.L.	7.400.660
STICHTING VAN MEINTJES BV	GENUINA LEVANTINA S.L.	193.750
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ ROBISCO	INVESTMENT S.L.	4.261.104
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ GESTINVER	LIMITE S.L.	3.867.814

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
STICHTING VAN MEINTJES BV	28/07/2014	Se ha superado el 15% del capital Social
GESTINVER LIMITE S.L.	17/10/2014	Se ha superado el 5% del capital Social
AURICI DEL SUR S.L.	17/09/2014	Se ha descendido el 3% del capital
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	17/09/2014	Se ha superado el 15% del capital Social
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	17/09/2014	Se ha descendido el 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
CORPORATE LEISURE S.L.	13	0	0,00%
DON LUIS RAMOS ATIENZA	20	0	0,00%
ESPADEL FUND INVESTMENT S.L.	27.750	0	0,06%
EUROCOMETA S.L.	27.128	0	0,06%
QUANTUM VENTURE S.L.	2	0	0,00%
ROBISCO INVESTMENT S.L.	4.261.104	0	9,35%
% total de derechos de voto en poder del consejo de administración			9,47%

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:

Nombre o denominación social relacionados
ROBISCO INVESTMENT S.L.
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, tiene el control de la Sociedad Robisco Investment S.L. en el sentido del artículo 4 de la LMV.

Nombre o denominación social relacionados
GESTINVER LIMITE S.L.
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández tiene el control de la Sociedad Gestinver Limite S.L. en el sentido del artículo 4 de la LMV.

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:

Nombre o denominación social relacionados
STICHTING VAN MEINTJES BV
URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

El accionista significativo STICHTING VAN MEINTJES BV, controla la Sociedad Nova Lurani S.L. que a su vez tiene relaciones contractuales con Urbas Grupo Financiero S.A.

Nombre o denominación social relacionados
ROBISCO INVESTMENT S.L.
URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

El accionista significativo ROBISCO INVESTMENT S.L mantiene relaciones contractuales con Urbas Grupo Financiero S.A.

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, describalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí ☐ No ☒

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, describalas brevemente:

Sí ☐ 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:

No se ha producido ninguna modificación.

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:

Sí ☐ No ☒

Observaciones

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	0	0,00%

(*) A través de:

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General celebrada el 30 de Junio de 2014 facultó 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 sociedades de sus 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.

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Si ☐ 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.

Si ☐ No ☒

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Si ☐ No ☒

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Si ☐ No ☒

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Si ☐ No ☒

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

La Junta General de accionistas quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas, presentes o representados, posean al menos el 25 por ciento del capital suscrito con derecho a voto.

En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma. Para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital, la transformación, fusión o escisión 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 50 por 100 del capital suscrito con derecho a voto.

En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25 por 100 de dicho capital. Cuando a dicha convocatoria concurran accionistas que representen menos del 50 por 100 del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el apartado anterior, sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha junta general	Datos de asistencia				
	%de presencia física	% en representación	Voto a distancia		
			voto electrónico	Otros	Total
25/07/2013	25,13%	28,02%	0,00%	0,00%	53,15%
30/06/2014	27,06%	22,64%	0,00%	0,00%	49,70%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí ☒ No ☐

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	50
---------------------------------------------------------------	----

B.6 Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la sociedad ("filialización", compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la sociedad ...) deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes Mercantiles.

Sí ☐ No ☒

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La dirección de la página web de la Sociedad es:

www.grupourbas.com

Se puede acceder al Informe sobre Gobierno Corporativo a través de la pestaña denominada Información para Accionistas e Inversores, Gobierno Corporativo.

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	10
Número mínimo de consejeros	5

C.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 LUIS RAMOS ATIENZA		CONSEJERO	14/02/2011	14/02/2011	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
CORPORATE LEISURE S.L.	DON JOSÉ HUMBERTO AVILA CARRILLO	CONSEJERO	29/06/2012	29/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
ROBISCO INVESTMENT S.L.	DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	30/06/2014	30/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
QUAMTIUM VENTURE S.L.	DON JUAN ANTONIO ACEDO FERNANDEZ	VICEPRESIDENTE	30/06/2014	30/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.	DOÑA JULIA MORENO INFANTES	CONSEJERO	15/09/2009	15/09/2009	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
EUROCOMETA S.L.	DON JOSÉ ANTONIO BARTOLOMÉ NICOLÁS	CONSEJERO	12/05/2009	12/05/2009	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros
6

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Condición del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	Ejecutivo	30/06/2014
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	Dominical	26/06/2014
AURICI DEL SUR S.L.	Ejecutivo	27/05/2014
DARIVENIA MARKETS S.L.	Dominical	27/05/2014

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Condición del consejero en el momento de cese	Cargo en el organigrama de la sociedad
ROBISCO INVESTMENT S.L.	COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO
QUAMTIUM VENTURE S.L.	COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	VICEPRESIDENTE

Número total de consejeros ejecutivos
2
% sobre el total del consejo
33.33%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES
CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.

Perfil: INMOBILIARIAS

Nombre o denominación del consejero: DON LUIS RAMOS ATIENZA

Perfil: ABOGADO

Número total de consejeros independientes
2
% total del consejo
33.33%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero:

ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.

Descripción de la relación: No corresponde.

Declaración motivada: No hay declaración.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha informado o propuesto su nombramiento
CORPORATE LEISURE S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES
EUROCOMETA S.L.	COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Número total de otros consejeros externos	2
% total del consejo	33.33%

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 sea con sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero:

CORPORATE LEISURE S.L.

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo: URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

Motivos:

En cuanto al consejero Corporate Leisure S.L., se trata de una compañía dedicada a la promoción inmobiliaria cuyo representante físico D. José Humberto Avila Carrillo, es actualmente Director General del grupo Haviland, dentro del cual, la Compañía ostenta una participación. Su incorporación al Consejo de Urbas se debió a la dilatada experiencia en el mercado inmobiliario y conocimiento de la Sociedad.

Nombre o denominación social del consejero:

EUROCOMETA S.L.

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo: URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

Motivos:

En cuanto al Consejero Eurocometa S.L. se trata de una Compañía dedicada a la intermediación inmobiliaria cuyo representante físico D. José Antonio Bartolomé Nicolás, ha mantenido acuerdos comerciales con la Compañía a través de sociedades participadas. Su adhesión al Consejo fue igualmente por su experiencia significativa en el mercado inmobiliario.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejerc. 2014	Ejerc. 2013	Ejerc. 2012	Ejerc. 2011	Ejerc. 2014	Ejerc. 2013	Ejerc. 2012	Ejerc. 2011
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	1	0	0	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%
Independiente	1	1	0	0	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	0	0	1	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	1	2	1	0	16,67%	33,33%	0,00%	0,00%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

El Consejo de Administración analizará del modo más equilibrado posible las candidaturas que se presenten para cubrir vacantes.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

La Comisión de Nombramientos examinará los curriculums y capacidades de los/las candidatos/as de una manera totalmente imparcial, valorando sus cualidades.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

Si bien a fecha actual el número de consejeras es escaso, la sociedad ha asumido el compromiso de aumentar dicho número en la medida de lo posible, incluyendo a mujeres entre las candidatas a ocupar puestos de nueva creación o que queden vacantes, siendo dicha candidatura valorada al efecto por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

[Texto del punto C.1.07]

C.1.8 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:

Sí ☐

No ☒

C.1.9 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:

Nombre del consejero:

AURICI DEL SUR S.L.

Motivo del cese: Por dimisión.

Nombre del consejero:

DARIVENIA MARKETS S.L.

Motivo del cese: Por dimisión.

Nombre del consejero:

DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ

Motivo del cese: Por caducidad en el cargo.

Nombre del consejero:

TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.

Motivo del cese: Por caducidad en el cargo.

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

ROBISCO INVESTMENT S.L.

Breve descripción: Las habituales para la gestión ordinaria de la empresa.

C.1.11 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:

C.1.12 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 distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

C.1.13 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:

Sí ☐No ☒

C.1.14 Señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el consejo en pleno se ha reservado aprobar:

	Si	No
La política de inversiones y financiación	X	
La definición de la estructura del grupo de sociedades	X	
La política de gobierno corporativo	X	
La política de responsabilidad social corporativa	X	
El plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	X	
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	X	
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	X	
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	X	

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	281
Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (miles de euros)	0
Remuneración global del consejo de administración (miles de euros)	281

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DOÑA AURORA MARQUETA TOUS	DIRECCION DE ADMINISTRACIÓN
DON JUAN CARLOS MARTIN MUÑOZ	DIRECTOR DE CONTABILIDAD
DON IVAN CUADRADO LOPEZ	DIRECTOR JURIDICO
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	
112	

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos 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 vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí ☐No ☒

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, 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

C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

Sí ☐ No ☒

En su caso, explique en qué medida la autoevaluación ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

C.1.21 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.

C.1.22 Indique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del consejo. En su caso, explique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Sí ☒ No ☐

Medidas para limitar riesgos

Las medidas adoptadas en este sentido han pasado fundamentalmente por el nombramiento de Vicepresidente de la Compañía, que ha recaído en el Consejero QUANTIUM VENTURE S.L. S.L., representada por Don Juan Antonio Acedo Fernández, y en la delegación de competencias tanto a favor de este como del personal directivo de la compañía.

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

Sí ☐ No ☒

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí ☐ No ☒

En su caso, describa las diferencias.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí ☐ No ☒

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí ☒ No ☐

Materias en las que existe voto de calidad

En todas las materias

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí ☐ No ☒

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí ☒ No ☐

Número máximo de ejercicios de mandato

12

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología. En su caso, detalle dichas normas 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.

C.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. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	16
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:

Comisión	Nº de Reuniones
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	0
COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	3
COMISION AUDITORIA	2
COMISION EJECUTIVA O DELEGADA	0

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Asistencias de los consejeros	98
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	99,00%

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

Sí ☐ No ☒

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.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.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

Sí ☐ No ☒

C.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del secretario del consejo, indicando si 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.

	Si	No
¿La comisión de nombramientos informa del nombramiento?	X	
¿La comisión de nombramientos informa del cese?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el nombramiento?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el cese?	X	

¿Tiene el secretario del consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por el seguimiento de las recomendaciones de buen gobierno?

Sí ☒

No ☐

Observaciones

[FALTA: Texto del punto C.1.34.3]

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, 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 Grupo Financiero, S.A. no supongan un importe tan elevado que pueda comprometer la independencia e estos.

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

Sí ☐

No ☒

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

C.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:

Sí ☐

No ☒

C.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.

Sí ☐

No ☒

C.1.39 Indique el número de ejercicios 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 ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	10	10
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	47.35%	47.35%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí ☒

No ☐

Detalle el procedimiento

Los Consejeros pueden solicitar asesoramiento externo para asuntos concretos.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si 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:

Sí ☒

No ☐

Detalle el procedimiento

Los Consejeros disponen de información elaborada y orientada para preparar con tiempo suficiente las reuniones del Consejo.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si 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:

Sí ☒ No ☐

Explique las reglas

El artículo 21 del Reglamento del Consejo recoge los casos del cese de los Consejeros

C.1.43 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 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí ☐ 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 o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

[Texto del punto C.1.44]

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 0

Tipo de beneficiario:

[Descripción tipo de beneficiarios]

Descripción del Acuerdo:

[Descripción del acuerdo]

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	Sí	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	X	

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros dominicales e independientes que las integran:

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
ESPA TEL FUND INVESTMENT S.L.	PRESIDENTE	Independiente
CORPORATE LEISURE S.L.	VOCAL	Otro Externo
% de consejeros ejecutivos		0,00%
% de consejeros dominicales		0,00%
% de consejeros independientes		50,00%
% de otros externos		50,00%

COMISION AUDITORIA

Nombre	Cargo	Tipología
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.	PRESIDENTE	Independiente
QUAMTIUM VENTURE S.L.	VOCAL	Ejecutivo
CORPORATE LEISURE S.L.	VOCAL	Otro Externo
<hr/>		
% de consejeros ejecutivos	33.00%	
% de consejeros dominicales	0.00%	
% de consejeros independientes	33.00%	
% de otros externos	33.00%	

COMISION EJECUTIVA O DELEGADA

Nombre	Cargo	Tipología
ROBISCO INVESTMENT S.L.	PRESIDENTE	Ejecutivo
QUAMTIUM VENTURE S.L.	VICEPRESIDENTE	Ejecutivo
<hr/>		
% de consejeros ejecutivos	100.00%	
% de consejeros dominicales	0.00%	
% de consejeros independientes	0.00%	
% de otros externos	0.00%	

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012		Ejercicio 2011	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	1	33.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
COMISION AUDITORIA	1	33.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
COMISION EJECUTIVA O DELEGADA	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

C.2.3 Señale si corresponden al comité de auditoría las siguientes funciones:

	SI	NO
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	x	
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	x	
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		x
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		x
Elevar al consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	x	
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	x	
Asegurar la independencia del auditor externo	x	

C.2.4 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del consejo.

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 propio 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 años, pudiendo los mismos ser reelegidos por períodos de igual duración máxima.

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. Asimismo el Comité se reunirá siempre que lo convoque el Presidente, quien 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 de la petición de convocatoria. La convocatoria se hará 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 en 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 o 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.

Es competencia del Comité de Auditoría:

- 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 de cuentas externos a que se refiere el artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas.
- 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 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 éstos y cualesquiera otras relacionadas 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.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones esta 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.

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 la 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 constituido 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 de 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.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones, siempre que esto sea posible.

C.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.

Las Comisiones del Consejo tienen su propia regulación en el art. 25 de los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración, documentos disponibles para su consulta en las oficinas de la compañía, en la página web (www.grupourbas.com) así como en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

C.2.6 Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Sí ☒

No ☐

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.1 Identifique al órgano competente y explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas

CONSEJO DE ADMINISTRACION

Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas

En el artículo 7 del Reglamento Interno de Conducta en donde se establecen los principios generales de actuación de las Personas Afectadas, el procedimiento de comunicación de conflictos, la definición de potenciales conflictos, y la obligación de actualización de la información relativa a potenciales conflictos.

Explique si se ha delegado la aprobación de operaciones con partes vinculadas, indicando, en su caso, el órgano o personas en quien se ha delegado.

NO

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
ROBISCO INVESTMENT S.L.	URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.	Contractual	Intereses devengados pero no pagados	25
NOVA LURANI S.L.	URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.	Contractual	Intereses devengados pero no pagados	93
NOVA LURANI S.L.	URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.	Contractual	Otras	365

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades 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.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

485 (en miles de Euros).

D.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 Consejero Delegado 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 considerará 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.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

Sí ☐

No ☒

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión 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:

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad.

Durante el ejercicio 2014, 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. 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.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos.

El Consejo de Administración, y en especial el Consejero Delegado determinan las actuaciones a seguir para superar los riesgos.

E.3 Señale los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Restricción del crédito bancario, disminución de los precios inmobiliarios y contracción de la demanda.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo.

Las actuaciones de la Sociedad van encaminadas a que estos riesgos no impidan la continuidad de sus actuaciones.

E.5 Indique qué riesgos se han materializado durante el ejercicio.

Restricción del crédito bancario, disminución de los precios inmobiliarios y contracción de la demanda.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.

Control constante de la actividad financiera y comercial de la Sociedad tanto por parte de la Dirección como del Consejo de Administración.

F 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 y los comités de dirección en sus 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.

- 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 SCIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

El personal involucrado opta por la formación individual propia y la empresa en la medida de sus posibilidades ayuda a la realización de esta formación. No obstante la Sociedad, opta cuando la problemática lo requiere, por consultar bien con los auditores de cuentas o bien con otros asesores externos.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado.

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 revisar los procedimientos utilizados, los defectos incurridos, así como sugerir las normas mas convenientes 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, el departamento jurídico y la Asesoría legal externa, son los encargados de su detección y corrección, poniendo en marcha las medidas necesarias junto con la dirección de la empresa.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

Se considera que el proceso cumple el cubrimiento de la mayoría de los objetivos de información financiera, actualizándose al elaborar las cuentas anuales.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

Existe un proceso, no documentado, de identificación del perímetro de consolidación entre las áreas jurídica y financiera.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

El proceso tiene en cuenta otros tipos de riesgos tales como los informáticos y los financieros.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

Dirección Financiera.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIF, 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 semanales 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 página 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 de litigios y otros asuntos legales 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, si dispone al menos 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, al menos 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 específica 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 2015, 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.

F.6 Otra información relevante

[Texto del punto F.6]

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

Dado el tamaño de la empresa y el volumen actual de operaciones no se ha sometido en este ejercicio la verificación al auditor externo.

G 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 caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

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.10, B.1, B.2, C.1.23 y C.1.24.

Cumple ☒ Explique ☐

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: D.4 y D.7

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ 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.

Ver epígrafe: B.6

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la junta general, incluida la información a que se refiere la recomendación 27 se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la junta.

Cumple ☒ Explique ☐

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.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

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.

Cumple ☒ Explique ☐

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 ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

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: C.1.14, C.1.16 y E.2

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.

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.

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: D.1 y D.6

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

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: C.1.2

Cumple ☒ Explique ☐

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.3 y C.1.3

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

11. 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: A.2, A.3 y C.1.3

Cumple ☒ Explique ☐

12. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple ☒ Explique ☐

13. 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: C.1.3 y C.1.8

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

14. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, 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: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 y C.2.4.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

En el Consejo de Administración Dña María Julia Moreno Infantes es representante de la Sociedad Espartel Fund Investment S.L.

15. 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 epígrafes: C.1.19 y C.1.41

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

16. 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: C.1.22

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable ☐

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.

17. 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: C.1.34

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

18. 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: C.1.29

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

19. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: C.1.28, C.1.29 y C.1.30

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

20. 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 ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

No aplicable ☐

21. 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 epígrafes: C.1.19 y C.1.20

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☒

Explique ☐

No se cumple formalmente pero si en la práctica dado el tamaño de la Compañía.

22. 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: C.1.41

Cumple ☒

Explique ☐

23. 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: C.1.40

Cumple ☒

Explique ☐

24. 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 ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

25. 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: C.1.12, C.1.13 y C.1.17

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☒

Explique ☐

La Sociedad no ha establecido reglas sobre el número de Consejos de los que puedan formar parte sus Consejeros.

26. 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: C.1.3

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

27. 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 ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

28. 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 C.1.2

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

29. Que el consejo de administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo 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 que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.

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 11.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

Cumple ☒ Explique ☐

30. 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 213 de la Ley de Sociedades de Capital, 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 dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

31. 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 serias 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 ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

32. 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: C.1.9

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

33. 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.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

34. 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 ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

35. 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 ☒

Explique ☐

No aplicable ☐

36. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen límites y 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.

Cumple ☐

Explique ☐

No aplicable ☒

37. 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: C.2.1 y C.2.6

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

No aplicable ☒

38. 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.

Cumple ☐

Explique ☐

No aplicable ☒

39. 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; deliberare 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: C.2.1 y C.2.4

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☒

Explique ☐

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.

40. 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.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple ☐

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.

41. 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 ☒

Explique ☐

42. 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.

Ver epígrafe: C.2.3

Cumple ☐

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.

43. 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.

Cumple ☐

Cumple parcialmente ☐

Explique ☒

No asumida.

No existe en la Compañía función de auditoría interna.

44. 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 epígrafe: E

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

45. Que corresponda al comité de auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente.
- b) 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.
- c) 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) 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.
- b) 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.
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

Ver epígrafes: C.1.36, C.2.3, C.2.4 y E.2

Cumple ☒

Cumple parcialmente ☐

Explique ☐

46. 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 ☒

Explique ☐

47. 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: C.2.3 y C.2.4

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

No se ha asumido formalmente pero si se cumple en la práctica.

48. 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: C.1.38

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

49. 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: C.2.1

Cumple ☐ Explique ☒ No aplicable ☐

Esta previsto dar cumplimiento a esta recomendación en el presente ejercicio.

50. 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: C.2.4

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

51. 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 ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

52. 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: C.2.4

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

53. 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 ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará 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.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

No existe ningún aspecto relevante.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 31/03/2015.

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

Sí ☐

No ☒

8. INFORME DE AUDITORIA DEL GRUPO CONSOLIDADO

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de

Urbas Grupo Financiero, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la Sociedad Urbas Grupo Financiero, S.A., (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo) que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de resultados consolidada, el estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidados y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con la Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la Nota 3.a de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la Sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad Urbas Grupo Financiero, S.A., y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y 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 en España.

Párrafos de énfasis

Con fecha 30 de abril de 2015, emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 en el que expresamos una opinión con una salvedad por limitación al alcance en relación con la recuperabilidad de una cuenta a cobrar derivada de la operación de venta llevada a cabo en el ejercicio 2013 sobre la participación que el Grupo ostentaba en Urbanijar Ibérica, S.L, por un valor actualizado de 10.790 miles de euros. Tal y como se indica en la nota 14 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, con fecha 26 de mayo de 2015 se ha llevado a cabo la enajenación a un tercero de dichos derechos de cobro. Por este motivo, los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado oportuno reformular las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014, por lo que este informe modifica y sustituye nuestro informe emitido con fecha 30 de abril de 2015 ya que no resulta de aplicación. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 3.e y 15, en las que se indica que la Sociedad dominante presenta un patrimonio neto negativo y un capital circulante negativo al 31 de diciembre de 2014, manteniendo pasivos corrientes con entidades financieras, proveedores y Administraciones Públicas vencidos a la fecha actual y pendientes

de pago (véanse Notas 18, 20 y 26). A los efectos de la determinación de las pérdidas para la disolución prevista en el artículo 363 .l. e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, de acuerdo con el contenido de la Disposición Adicional Única del Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de diciembre, no se computan las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales, derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias o de préstamos y partidas a cobrar. Lo indicado anteriormente, de acuerdo con la redacción dada a la Disposición Adicional Única citada anteriormente en la última modificación que ha tenido la misma a través de la Ley 17/2014, de 30 de septiembre, únicamente será de aplicación excepcional en los ejercicios sociales que se cierran en el año 2014, sin que a la fecha de emisión del presente informe se haya publicado norma alguna que prorrogue la aplicación del contenido de la misma. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre material sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. 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 societarias en curso que se describen en la Nota 28 de la memoria consolidada adjunta, al buen fin de las negociaciones con las entidades financieras, acreedores y Administraciones Públicas y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera del Grupo. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Asimismo, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 11 de la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en la que se indica que durante el ejercicio 2014 la sociedad asociada Cabosur Gestión XXI, S.L., en la que el Grupo participa en un 41,58%, ha vendido a las sociedades Quamtium Netherlands, B.V. y Darivenia Markets, B.V., vinculadas con dos Administradores de la Sociedad dominante, las participaciones que ostentaba en su filial Plaza del Mar Marbella, S.L., por un importe de 6 millones de euros y que suponían su activo principal, estableciéndose que el pago se realizará antes de que transcurran cinco años desde la fecha de la venta, no habiéndose prestado garantía alguna por los compradores. Esta circunstancia debe ser tenida en cuenta para la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, si bien, esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Adicionalmente, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 17 y 21 de la memoria consolidada adjunta, en las que se indica que la Sociedad dominante es avalista de un préstamo hipotecario por importe de 17,8 millones de euros, concedido a una sociedad marroquí que actualmente no forma parte del Grupo. Dicho préstamo se encuentra impagado y reclamado judicialmente por el acreedor, por lo que los Administradores de la Sociedad dominante, en base a la opinión de sus asesores legales, han estimado la probable responsabilidad del Grupo, habiendo registrado una provisión para riesgos y gastos por importe de 3 millones de euros. Considerando que la reclamación sigue su curso, podrían ponerse de manifiesto pasivos adicionales que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Esta cuestión no modifica nuestra opinión. Finalmente, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 10 y 12, en relación con que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo, se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Considerando el actual proceso de adopción de medidas encaminadas a garantizar la viabilidad financiera del Grupo mencionado en el párrafo anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto variaciones en el valor de realización de los activos inmobiliarios de la Sociedad respecto de los valores de tasación existentes. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de Urbas Grupo Financiero, S.A., y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. 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 la Urbas Grupo Financiero,

S.A. y sociedades dependientes.

Antonio Rueda

17 de junio de 2015

9 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

Activo	Nombre de la memoria	31/12/2014	31/12/2013	Pasivo y patrimonio neto	Notas de la memoria	31/12/2014	31/12/2013
Activo no corriente		6.376	17.863	PATRIMONIO NETO	Nota 15	(49.882)	(38.484)
Activos intangibles	Nota 8	20	25	Capital Social		22.789	17.187
Inmovilizaciones materiales	Nota 9	780	791	Prima de emisión		2.355	2.355
Inversiones inmobiliarias	Nota 10	3.415	3.875	Reservas de la Sociedad Dominante		(14.273)	17.949
Activos financieros no corrientes	Nota 14	8	9.103	Reserva de la fusión		(47.190)	(47.190)
Inversión en empresas asociadas	Nota 11	2.153	4.093	Reservas en sociedades consolidadas		3.484	2.606
				Beneficios (Perdidas) consolidados del ejercicio		(17.052)	(31.396)
				Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		(49.887)	(38.489)
				Intereses Minoritarios	Nota 16	5	5
				PASIVO NO CORRIENTE		13.005	11.217
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 18	29	218
				Otros pasivos no corrientes	Nota 19	55	55
				Provisiones a largo plazo	Nota 17	12.921	10.944
				Pasivos por impuestos diferidos	Nota 20	-	-
ACTIVO CORRIENTE		69.577	70.064	PASIVO CORRIENTE		112.830	115.194
Existencias	Nota 12	57.189	64.652	Provisiones a corto plazo		21	21
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 13	231	1.759	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 18	86.275	94.220
Otros activos financieros corrientes	Nota 14	11.377	2.244	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	Nota 19	11.589	11.223
Administraciones Públicas deudoras	Nota 20	388	1.055	Administraciones públicas acreedoras	Nota 20	10.779	3.943
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 14	392	354	Otros pasivos corrientes	Nota 19	4.166	5.787
TOTAL ACTIVO		75.953	87.927	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		75.953	87.927

Las notas 1 a 28 descritas en la memoria consolidada y el Anexo / adjunto forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre 2014

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (MILES DE EUROS)

	Nota de la memoria	2014	2013
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 22 a	5.387	6.796
Valoración de promociones terminadas y en curso		(3.752)	(10.625)
Aprovisionamientos	Nota 22 b	(279)	(1.012)
Gastos de personal	Nota 22 d	(484)	(524)
Dotación a la amortización	Notas 8,9 y 10	(49)	(109)
Servicios exteriores		(1.358)	(914)
Tributos		(2986)	(446)
Valoración de las provisiones de tráfico Ingreso(gasto)	Nota 12	(1.014)	(10.398)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 22 c	(428)	(2.293)
Otros ingresos de explotación		188	11
Otros gastos de explotación		(5.002)	(7.614)
RESULTADO DE EXPOLTACIÓN BENEFICIO (PERDIDA)		(9.777)	(27.128)
Ingresos financieros	Nota 22 e	1	5.713
Gastos financieros	Nota 22 e	(4.397)	(6.172)
Deterioro y resultado de instrumentos financieros	Nota 22 e	(963)	(3.136)
Deterioro y resultado de entidades valoradas por el método de la participación	Nota 11	(1.916)	(671)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(17.052)	(31.394)
Impuestos sobre las ganancias	Nota 20	-	(2)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(17.052)	(31.396)
ATRIBUIBLE a:		(17.052)	(31.396)
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE			
Beneficio por acción (en euros por acción)	Nota 6		
De operaciones constituidas			
Basico		(0.009)	(0.018)
Diluido		(0.009)	(0.018)

Las notas 1 a 28 descritas en la memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014

ESTADO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2014 (MILES DE EUROS)

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(17.052)	(31.396)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	(17.052)	(31.396)
a) atribuido a la sociedad dominante	(17.052)	(31.396)

Las notas 1 a 28 descritas en la memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2014

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (MILES DE EUROS)

	Capital social	Prima emisión	Reserva de fusión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Intereses minoritarios	Resultado	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2012	8.588	2.355	(47.190)	55.219	4.061	5	(38.563)	(15.525)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(31.396)	(31.396)
Operaciones con socios y propietarios								
Ampliación de capital 2013	8.599	-	-	-	-	-	-	8.599
Otras variaciones de patrimonio neto								
Distribución del resultado 2012	-		--	(37.270)	(1.293)	-	38.563	-
Otros movimientos	-	-	-	-	(162)	-	-	(162)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	17.187	2.355	(47.190)	17.949	2.606	5	(31.396)	(38.484)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(17.52)	(17.052)
Ampliación de capital 2014 (nota 15)	5.602	-	-	-	-	-	-	5.602
Otras variaciones de patrimonio neto								
Distribución del resultado 2013	-	-	-	(32.222)	826	31.396	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	52	-	-	52
Saldos al 31 de diciembre de 2014	22.789	2.355	(47.190)	(14.273)	3.484	5	(17.052)	(49.882)

Las notas 1 a 28 descritas en la memoria consolidada y el Anexo / adjunto forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (MILES DE EUROS)

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(17.052)	(31.377)
Resultado antes de impuestos		
Ajustes al resultado		
Amortización (+)	49	109
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	428	2.293
Deterioro de instrumentos financieros	963	3.136
Variación de provisiones (neto)(+/-)	2.991	10.398
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	1.916	671
Resultado financiero	4.396	459
Resultado ajustado	(6.309)	(14.311)
Aumento/Disminución en el activo y pasivo corriente		
Aumento /Disminución de existencias (+/-)	-	33.810
Aumento /Disminución de cuentas a cobrar (+/-)		3.358
Aumento /disminución de otros activos corrientes (+/-)		791
Aumento/Disminución de cuentas por pagar (+/-)	5.095	(3.200)
Aumento /disminución de otros pasivos corrientes (+/-)		(4.504)
Aumento /disminución de otros activos y pasivos no corrientes		(1.466)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	5.095	14.478
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-)	-	2.242
Activos materiales	-	2.242
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	-	2.242
3- FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Intereses cobrados y pagados netos	-	(275)
Emisión /Cancelación de financiación bancaria	-	(2.242)
Emisión de deudas con empresas vinculadas	1.252	-
Variación de reservas	1.252	(2.517)
Total de flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	1.252	(2.517)
4. AUMENTO /DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)	38	(108)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	354	462
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	392	354

Las notas 1 a 28 descritas en la memoria consolidada y el Anexo / adjunto forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2014

1. ACTIVIDAD DEL GRUPO

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

El objeto de la Sociedad Dominante consiste en:

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

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

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 Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. (Sociedad absorbida) y Costa Rey, S.L. (Sociedad absorbida) por Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. (Sociedad absorbente), actualmente denominada Urbas Guadalupe, S.A.

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

De acuerdo con la NIIF 3 de Combinaciones de Negocios, se consideraron los aspectos incluidos en dicha norma con el objeto de identificar la sociedad adquirente en la combinación de negocios, identificando a la sociedad Guadalupe 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 son responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2014, 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 fueron inicialmente formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 31 de marzo de 2015. Debido al acaecimiento de hechos posteriores relevantes con posterioridad a la formulación (Nota 28), los Administradores han considerado conveniente reformular las presentes Cuentas Anuales Consolidada con fecha 17 de junio de 2015.

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 2014, 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 2014 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 2013 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 30 de junio de 2014. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2014, 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) Adopción de las Normas. Internacionales de Información Financiera en 2014

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

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

Durante el año 2014 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que han comenzado el 1 de enero de 2014:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
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.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
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.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
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.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
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.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Sociedades de inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a NIC 36- Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo de 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación a NIC 39- Novación de derivados y la continuación de la contabilidad de coberturas	Las modificaciones determinan en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014

(1) La Unión Europea retrasó la fecha de aplicación obligatoria en un año. La fecha de aplicación original del IASB era el 1 de enero de 2013.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2014 (aplicables de 2015 en adelante):

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

Normas, Modificaciones e Interpretaciones no aprobadas para su uso en la Unión Europea	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011) y contabilidad de coberturas y otras modificaciones (publicada en noviembre de 2013)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros, bajas en cuentas y contabilidad de coberturas de NIC 39.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018.
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31)	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2017
Modificación de la NIC 16 y NIC 41 – Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2016
IFRIC 21 Gravámenes	La interpretación aboga por registrar el gravamen cuando se produce la obligación constructiva de modo que, si por ejemplo esto se produce a 31 de diciembre en los cierres intermedios anteriores no debería registrarse ningún gasto anticipado por el mismo, cuando hasta ahora ha sido habitual periodificar algunos de los gravámenes que caen en el alcance.	Periodos anuales iniciados a partir del 17 de junio de 2014.
Modificación de NIC 19 – Contribuciones de 1 de julio de 2014 empleados a planes de prestación definida	Normalmente el impacto será limitado, si se cumplen determinados requisitos facilita la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio del mismo periodo en que se pagan.	Pendiente de adopción en UE 1 de julio de 2014
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 – Métodos aceptables de depreciación y Amortización	Clarifica que los métodos de amortización basados en ingresos no se permiten, pues no reflejan el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros de un activo.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 – Adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas	La modificación requiere que cuando la operación conjunta sea un negocio se aplique el método de adquisición de NIIF 3. Hasta ahora no estaba específicamente tratado.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2016
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014	No deberían traer grandes consecuencias.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2016
Modificación NIIF 10 y NIC 28 - Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto	Clarificación muy relevante en relación al resultado de estas operaciones, porque actualmente había una discrepancia entre estas normas. Cuando se trate de un negocio, habrá un resultado total; si el objeto de la transacción son activos, el resultado será parcial.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 – Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor. En el marco normativo español tendrá nulo impacto, puesto que los individuales legales son PGC.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 16 y NIC 41: Plantas Productoras	Aspecto con impacto sectorial que es relevante. Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2016

Normas, Modificaciones e Interpretaciones no aprobadas para su uso en la Unión Europea	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes	La nueva norma de Ingresos afectará en mayor o menor medida de forma transversal a todas las industrias y sectores. Sustituirá a las normas actuales NIC 18 y NIC 11, así como a las interpretaciones vigentes sobre ingresos (IFRICs 13, 15 y 18 y SIC 31). El nuevo modelo de NIIF 15 es mucho más restrictivo y basado en reglas, además de tener un enfoque contractual muy distinto, por lo que la aplicación de los nuevos requisitos puede dar lugar a cambios en el perfil de ingresos.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2017
NIIF 9 Instrumentos financieros	Esta nueva norma sustituirá a la NIC 39 actual. La NIIF 9 se fue emitiendo por partes y a fecha de hoy se encuentra completada. El cambio conceptual es importante en todos los apartados. Cambia el modelo de clasificación y valoración de activos financieros cuyo eje central será el modelo de negocio. El enfoque del modelo de contabilidad de coberturas trata de alinearse más con la gestión económica del riesgo y exigir menos reglas. Y por último, el modelo de deterioro pasa de las pérdidas incurridas actuales a un modelo de pérdidas esperadas.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2018

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

c) 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 2014 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la alta dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

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

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible, al 31 de diciembre de 2014, sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

e) Principio de empresa en funcionamiento

El Grupo presenta un patrimonio neto y un fondo de maniobra negativo de cuantía significativa, factores que ponen en duda el seguimiento del principio contable de empresa en funcionamiento y, en consecuencia, la capacidad del Grupo para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el

balance consolidado adjunto, que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará. Existen diversos factores que tienden a reducir o eliminar la duda sobre la capacidad del Grupo de continuar como empresa en funcionamiento.

El factor principal que tiende a reducir las dudas sobre la continuidad del Grupo son las negociaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante han llevado a cabo con otros grupos inmobiliarios al objeto de aumentar de forma significativa el capital social del Grupo mediante la incorporación de nuevos activos (véase Nota 28). Los Administradores de la Sociedad Dominante esperan que este proceso culmine durante el primer semestre del año con una ampliación de capital no dineraria, estando a la espera de que el experto independiente nombrado por el Registro Mercantil complete su informe de valoración sobre los activos a incorporar para convocar Junta General de Accionistas. Asimismo, el Grupo mantiene acuerdos de financiación con algunos accionistas significativos de la Sociedad Dominante (véase Nota 28), tiene previstas nuevas ampliaciones de capital por compensación de créditos y mantiene negociaciones con las entidades financieras y otros acreedores relevantes al objeto de cancelar las deudas vencidas con daciones de pago de activos.

f) Principios de consolidación

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

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

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

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

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

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

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

g) Variaciones en el perímetro de consolidación

Ejercicio 2014

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo, durante el ejercicio 2014, han sido las siguientes:

Salidas al perímetro de consolidación

Con fecha 29 de julio de 2014, el Grupo ha enajenado a la mercantil Balconcillo Inversiones, S.L. el 51,07% de las participaciones sociales que mantenía en Jacare Inversiones, S.L. por importe de 491 miles de euros.

Asimismo, en agosto de 2014, la Sociedad ha procedido a la transmisión del 100% de su participación en la Sociedad Huset Capital Sociedad de Inversiones, S.L., constituida en 2013, por el valor neto contable, el cual, ascendía a 3 miles de euros.

Ejercicio 2013

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo, durante el ejercicio 2013, han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

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

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

Salidas del perímetro de consolidación

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

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, por un importe de 17.287 miles de 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 a los ejercicios 2014 y 2013, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

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

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

Derechos de explotación

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

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

c) Fondo de comercio

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

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

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

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

d) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

f) Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

g) Existencias

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

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

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

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

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

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

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

h) Deudores y acreedores comerciales

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

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

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 consolidado al cierre del ejercicio.

j) Activos y pasivos financieros

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

Activos financieros

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

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

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

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

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

Pasivo financiero y patrimonio neto

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

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

Jerarquía del valor razonable

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

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

En aplicación de la NIIF 13, el Grupo ha estimado el riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados (Nota 27). Se estima que el riesgo de crédito no es significativo al 31 de diciembre de 2014.

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

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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

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

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

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

No obstante lo anterior:

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

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

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 periodo de tiempo sustancial superior al año para estar prepa-

rados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

En los ejercicios 2014 y 2013, no se han capitalizado intereses en estos activos.

o) Resultado de explotación

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

p) Estados de flujos de efectivo consolidados

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

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

q) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

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

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, no hay saldos registrados en moneda distinta del euro.

No se han producido transacciones significativas, en 2014 y 2013, en moneda distinta del euro.

r) Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de euros	
	2014	2013
Existencias (Nota 12)	46.502	46.035
Total activos corrientes	46.502	46.035
Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	473	20.841
Total pasivos corrientes	473	20.841

s) Indemnizaciones por despido

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

t) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

6. RESULTADO POR ACCIÓN

a) Resultado básico por acción

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

	Miles de euros	
	2014	2013
Resultado neto del ejercicio	(17.052)	(31.396)
Número medio ponderado de acciones en circulación	1.981.921.609	1.718.745.260
Resultado básico por acción (euros)	(0,009)	(0,018)

b) Resultado diluido por acción

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

	Miles de euros	
	2014	2013
Resultado neto del ejercicio	(17.052)	(31.396)
Número medio ponderado de acciones en circulación	1.981.921.609	1.718.745.260
Resultado diluido por acción (euros)	(0,009)	(0,018)

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 2014 y 2013, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En los ejercicios 2014 y 2013, el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

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

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

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

Áreas geográficas

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

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

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

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

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

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

Información por segmentos de negocio

	Miles de euros							
	Promoción y suelo		Patrimonio en Renta		Otros		Total Grupo	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Ingresos:								
Ventas	5.376	6.781	11	15	-	-	5.387	6.796
Total ingresos	5.376	6.781	11	15	-	-	5.387	6.796
Resultados:								
Rdo. del segmento	(9.757)	(27.051)	(20)	(77)	-	-	(9.777)	(27.128)
Rdo. de explotación	(9.757)	(27.051)	(20)	(77)	-	-	(9.777)	(27.128)
Ingresos financieros	1	5.700	-	13	-	-	1	5.713
Gastos financieros netos	(4.216)	(5.940)	(181)	(232)	-	-	(4.397)	(6.172)
Rdo. Entidades valoradas método participación	-	-	-	-	(963)	(671)	(963)	(671)
Variación Instrumentos Financieros	-	-	-	-	(1.916)	(3.136)	(1.916)	(3.136)
Resultado antes de impuestos	(13.972)	(27.291)	(201)	(296)	(2.879)	(3.807)	(17.052)	(31.394)

	Miles de euros							
	Promoción y suelo		Patrimonio en Renta		Otros		Total Grupo	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Otra información:								
Adiciones de activos fijos (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	-	-	-	-	-	1	-	1
Amortización acumulada (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	(364)	(353)	(183)	(150)	(104)	(99)	(651)	(602)
Balance:								
Activo-								
Activos no corrientes	757	1.948	3.425	3.886	2.194	12.029	6.376	17.863
Activos corrientes	58.171	69.104	13	182	11.393	778	69.577	70.064
Activo total consolidado	58.928	71.052	3.438	4.068	13.587	12.807	75.953	87.927
Pasivo-								
Pasivos no corrientes	12.600	10.870	169	143	236	204	13.005	11.217
Pasivos corrientes	106.062	108.095	5.800	5.862	968	1.237	112.830	115.194
Pasivo total consolidado	118.662	118.965	5.969	6.005	1.204	1.441	125.835	126.411

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 el ejercicio 2014 y 2013, todas las operaciones se han efectuado en España.

8. ACTIVOS INTANGIBLES

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, en los ejercicios 2014 y 2013, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2014

	Miles de euros		
	31.12.2013	Adiciones/ Reversiones	31.12.2014
Coste:			
Derechos de explotación y otro			
inmovilizado material	15.025	-	15.025
Aplicaciones informáticas	60	-	60
	15.085	-	15.085
Amortización acumulada:			
Derechos de explotación y otro			
inmovilizado material	(40)	(5)	(45)
Aplicaciones informáticas	(59)	-	(59)
	(99)	(5)	(104)
Deterioro:			
Derechos de explotación	(14.961)	-	(14.961)
	(14.961)	-	(14.961)
Total neto	25	(5)	20

Ejercicio 2013

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

Al cierre del ejercicio 2014, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible. Por otro lado, al 31 de diciembre de 2014 y 2013 existen aplicaciones Informáticas en uso que se encuentran totalmente amortizadas por importe de 59 miles de euros.

9. INMOVILIZACIONES MATERIALES

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, en los ejercicios 2014 y 2013, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2014

	Miles de euros			
	31.12.2013	Adiciones	Salidas	31.12.2014
Coste:				
Terrenos y construcciones	841	-	-	841
Otras instalaciones y mobiliario	181	-	-	181
Equipos para procesos informáticos	81	-	-	81
Otro inmovilizado material	41	-	-	41
	1.144	-	-	1.144
Amortización acumulada:				
Construcciones	(74)	(8)	-	(82)
Otras instalaciones y mobiliario	(178)	(2)	-	(180)
Equipos para procesos informáticos	(81)	-	-	(81)
Otro inmovilizado material	(20)	(1)	-	(21)
	(353)	(11)	-	(364)
Total neto	791	(11)	-	780

Ejercicio 2013

	Miles de euros			
	31.12.2012	Adiciones	Salidas	31.12.2013
Coste:				
Terrenos y construcciones	841	-	-	841
Otras instalaciones y mobiliario	201	1	(21)	181
Equipos para procesos informáticos	81	-	-	81
Otro inmovilizado material	41	-	-	41
	1.164	1	(21)	1.144
Amortización acumulada:				
Construcciones	(66)	(8)	-	(74)
Otras instalaciones y mobiliario	(172)	(7)	1	(178)
Equipos para procesos informáticos	(81)	-	-	(81)
Otro inmovilizado material	(18)	(2)	-	(20)
	(337)	(17)	1	(353)
Total neto	827	(16)	(20)	791

No se han registrado pérdidas por deterioro de ninguna de estas partidas en el ejercicio 2014. Al 31 de diciembre de 2014, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Al cierre del ejercicio 2014, la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso, por importe de 255 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2014, existen activos materiales por importe de 32 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2014, ascienden a 29 miles de euros (véase Nota 18).

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 2014, los Administradores consideran que las coberturas contratadas son suficientes.

10. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2014 y 2013, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2014

	Miles de euros			
	31.12.2013	Adiciones	Salidas	31.12.2014
Coste:				
Terrenos	2.363	-	-	2.363
Construcciones	2.642	-	-	2.642
	5.005	-	-	5.005
Amortización acumulada:				
Construcciones	(150)	(33)	-	(183)
	(150)	(33)	-	(183)
Deterioro:				
Construcciones	(980)	(722)	295	(1.407)
	(980)	(722)	295	(1.407)
Total neto	3.875	(755)	295	3.415

Ejercicio 2013

	Miles de euros			
	31.12.2012	Adiciones	Salidas	31.12.2013
Coste:				
Terrenos	5.386	-	(3.023)	2.363
Construcciones	3.905	-	(1.263)	2.642
	9.291	-	(4.286)	5.005
Amortización acumulada:				
Construcciones	(366)	(87)	303	(150)
	(366)	(87)	303	(150)
Deterioro:				
Construcciones	(813)	(167)	-	(980)
	(813)	(167)	-	(980)
Total neto	8.112	(254)	(3.983)	3.875

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

El Grupo se encuentra en proceso de renovación de las pólizas de seguro que cubren los posibles riesgos a que están sujetos sus inversiones inmobiliarias. A este respecto, los Administradores esperan tener finalizado el proceso de renovación durante el ejercicio 2015, no esperando incidencia alguna al respecto.

Al 31 de diciembre de 2014, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 1.580 miles de euros que garantizan diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2014, ascienden a 2.321 miles de euros (véase Nota 18).

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 2014, el Grupo no se ha subrogado en la hipoteca que gravaba el citado inmueble, por lo que mantiene una cuenta por pagar con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. por importe de 2.550 miles de euros (véase, adicionalmente, Nota 19.2). A la fecha, la entidad financiera prestamista está llevando a cabo la ejecución de la hipoteca. Los administradores estiman que dicha ejecución no supondrá un quebranto para la Sociedad, ya que tiene registrado un pasivo financiero que cubre el valor neto contable del activo.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, al 31 de diciembre de 2014, calculado en función de las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 3.415 miles de euros. Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han utilizado tasas de descuento aceptables para potenciales inversores y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Durante el ejercicio 2014, el Grupo ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe por 428 miles de euros, que han sido registradas bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 22.c).

11. INVERSIONES EN EMPRESAS ASOCIADAS

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

	Miles de euros
Saldos al 31 de diciembre de 2012	4.734
Otros movimientos	8
Resultados del ejercicio	(671)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	4.069
Otros movimientos (Nota 22.e)	(1.916)
Resultados del ejercicio (Nota 22.f)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2.153

El saldo registrado, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponde a las participaciones integradas por el método de la participación, cuyo detalle es el siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	-	1.916
Cabosur Gestión XXI, S.L.	2.151	2.148
El Decano Audiovisual, S.L.	2	5
	2.153	4.069

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad participada Cabosur Gestión XXI S.L. ha vendido el 100% de las acciones que mantenía en Plaza del Mar Marbella S.L.U., propietaria de un centro comercial por 6.000 miles de euros, a dos sociedades vinculadas con dos Administradores de la Sociedad Dominante, Quantum Netherlands, B.V. y Darivenia Markets, B.V., registrando un beneficio de 825 miles de euros. El cobro de la operación ha quedado diferido en un período de cinco años no habiéndose establecido garantías de cobro en el contrato de venta. A este respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el pago será atendido por las Sociedades compradoras en el plazo fijado sin incidencia alguna. No obstante, el beneficio derivado de la transacción no será registrado a efectos consolidados hasta que se produzca el cobro de dicho importe. Dicha operación fue previamente validada en su condición de socio de Cabo Sur Gestión XXI, S.L. por parte de Urbas Grupo Financiero, S.L., mediante su aprobación en consejo de administración del 1 de agosto del 2014.

Las principales magnitudes, no auditadas, de las sociedades puestas en equivalencia, del ejercicio 2014, son las siguientes:

	% Participación	Total Activos	Pasivos exigibles	Resultado
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	41,58%	36.342	38.254	(259)
Cabosur Gestión XXI, S.L.	41,58%	6.003	8	825
El Decano Audiovisual, S.L.	40,64%	14	3	(5)

12. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Terrenos y solares	106.540	107.837
Inmuebles terminados	18.106	26.909
Anticipos a proveedores	21.162	21.251
Total Coste	145.808	155.997
Terrenos y solares	(60.307)	(62.159)
Inmuebles terminados	(7.418)	(8.292)
Anticipos a proveedores	(20.894)	(20.894)
Total Deterioros	(88.619)	(91.345)
Total Neto	57.189	64.652

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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 los ejercicios 2014 y 2013, no se han activado intereses financieros. En 2013, se reclasificó el saldo de promociones en curso de ciclo largo al epígrafe de terrenos y solares, dado que no se está previsto continuar con la promoción en el corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2014, existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 18), cuyos saldos pendientes de pago, al 31 de diciembre de 2014, ascienden a 71.075 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014, existen embargos de las Administraciones Públicas por deudas que ascienden a 3.908 miles de euros sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 16.043 miles de euros en la misma fecha. Por otro lado, existen embargos con la Seguridad Social por importe de 546 miles de euros sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 866 miles de euros.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2014, existen hipotecas vencidas por importe de 27.078 miles de euros que se encuentran en fase de ejecución. Las existencias afectadas por las ejecuciones tienen un valor neto contable de 25.380 miles de euros.

Dentro de los anticipos a proveedores se incluyen los anticipos entregados por las opciones de compra existentes sobre una serie de fincas. Los contratos, en general, no recogen más cláusulas indemnizatorias que la pérdida de los importes adelantados por la compradora. Al 31 de diciembre de 2014, la mayor parte de los anticipos se encuentran deteriorados.

Al 31 de diciembre de 2014, no existen compromisos de venta de importe significativo.

El Grupo firma en algunos casos contratos de preventa que se materializan en el cobro de anticipos. La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten, en su mayoría, en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. En este sentido, el Grupo mantiene sobre las cantidades entregadas y señaladas anteriormente, 687 miles de euros adicionales en concepto de provisión para responsabilidades por las reclamaciones interpuestas por clientes en relación a este concepto bajo el epígrafe "Provisiones a largo plazo" del pasivo del balance consolidado al 31 de diciembre de 2014.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, al 31 de diciembre de 2014, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende, aproximadamente, a 57.305 miles de euros (66.789 miles de euros al 31 de diciembre de 2013). Para el cálculo del valor

razonable de las existencias por los mencionados valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para potenciales inversores y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo mantiene una provisión por deterioro para existencias por importe de 88.619 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. De dicho importe, 1.014 miles de euros se han dotado con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2014 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:

	Miles de euros	
	2014	2013
Clientes	633	1.180
Deterioros	(478)	(236)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	155	944
Deudores diversos	2.319	2.943
Deterioros	(2.243)	(2.128)
Total otros activos corrientes	76	815
Total	231	1.759

14. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES, ACTIVOS FINANCIEROS Y OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El saldo registrado en este epígrafe, al 31 de diciembre de 2014, recoge un importe que asciende a 392 miles de 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:

	Miles de euros			
	2014		2013	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otros activos financieros	8	32.006	11.823	19.122
Total bruto	8	32.006	11.823	19.122
Pérdidas por deterioro	-	(20.629)	(2.720)	(16.878)
Total neto	8	11.377	9.103	2.244

Otros activos financieros

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2014		2013	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Depósitos y fianzas	-	57	-	57
Otros créditos con empresas vinculadas	-	984	-	159
Otros créditos	8	30.965	11.823	18.906
Total	8	32.006	11.823	19.122

Dentro del epígrafe "Otros créditos a corto plazo" se incluyen créditos vencidos totalmente deteriorados por 20.629 miles de euros, de los cuales, 10.871 miles de euros se corresponden con la financiación otorgada en ejercicios anteriores a Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. y Urbas Maroc S.A.R.L., sociedades del Grupo hasta su venta a finales del ejercicio 2011.

El incremento del saldo de la cuenta de "Otros activos financieros" en el ejercicio 2014 se debe al traspaso al corto plazo de la cuenta por cobrar con las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L., mantenida como consecuencia de la transmisión en marzo de 2013 del 100% de participaciones de la filial Urbanijar Ibérica, S.L. con garantía pignoratícia sobre las acciones en caso de impago por parte de los compradores. El precio de venta ascendió a 13.512 miles de euros, pagadero en 8 cuotas anuales de 1.689 miles de euros a partir de junio de 2014 hasta junio de 2021. La Sociedad contabilizó la deuda por su valor razonable, 10.790 miles de euros.

Los compradores no han hecho frente al pago de la primera cuota con vencimiento en 2014. La Dirección de la Sociedad Dominante ha estado negociando con los compradores para la liquidación de la deuda. Finalmente, con fecha 26 de mayo de 2015, la Sociedad ha cedido la cuenta a cobrar derivada de la citada venta a la mercantil Promociones Yebes 2006, S.L. recibiendo como contraprestación determinados terrenos en el área de Jumilla (Murcia) por un valor neto de 10.790 miles de euros. En opinión de los Administradores y considerando las tasaciones de los suelos realizadas por experto independiente (valor neto del activo de 11.870 miles de euros), el valor de los terrenos recibidos como contraprestación a la cesión de deuda es superior al importe actualizado de la cuenta por cobrar, por lo que no se ha considerado necesario registrar ningún ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias como consecuencia de dicha transacción.

Adicionalmente, el Grupo ha deteriorado, en el ejercicio 2014, otros créditos por importe neto de 963 miles de euros. Estas dotaciones se han llevado al resultado del ejercicio, en el epígrafe de "Deterioro y resultado de instrumentos financieros" (véase Nota 22.e).

15. CAPITAL Y RESERVAS

Capital social

Al cierre del ejercicio 2014, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 22.789 miles de euros, representados por 2.278.914.470 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (al cierre del ejercicio 2013 el capital social estaba representado por 1.718.745.260 acciones de 0,01 euros de valor nominal y ascendía a 17.187 miles de euros).

En el ejercicio 2014 se han llevado a cabo tres ampliaciones de capital con accionistas por importe total de 5.602 miles de euros, que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2014 y 25 de julio de 2013, con la finalidad de compensar los créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores, y restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad. Dichas ampliaciones fueron suscritas por accionistas de la Sociedad, estando relacionadas en su mayor parte con el pacto parasocial suscrito entre la Sociedad y ROBISCO INVESTMENT S.L. y NOVA LURANI, S.L. para dotar a la Sociedad de liquidez para hacer frente a sus pagos así como liquidar las deudas vencidas y no pagadas con acreedores (ver explicación en esta misma nota).

Dado que la transacción ha sido realizada con accionistas de la Sociedad dominante en su condición de tal, los Administradores, de acuerdo con CINIIF 19, entienden que queda excluida del alcance de dicha interpretación.

En consecuencia, la baja del pasivo ha sido íntegramente registrada contra patrimonio.

El detalle de las participaciones ostentadas por los miembros del consejo de administración al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	Miles de Acciones			
	Número de acciones			
	Directas	Indirectas	Totales	Porcentaje de participación
Robisco Investment, S.L.	213.070	-	213.070	9,349%
Quantium Venture, S.L.	-	-	-	-
Espartel Fund Investment, S.L.	1.387	-	1.387	0,060%
Eurocometa, S.L.	1.356	-	1.356	0,059%
D. Luis Ramos Atienza	1	-	1	0%
Corporate Leisure, S.L.	-	-	-	-
	215.814	-	215.814	9,468%

De acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, los accionistas con participaciones significativas superiores al 5% al 31 de diciembre de 2014, son los siguientes:

	Porcentaje de participación
Juan Antonio Ibáñez Fernández (*)	18,12%
Stichting Von Meintjes B.V. (**)	16,66%
	34,78%

(*) De forma directa 0,28% y a través de Robisco Investment, S.L. el 9,35% y de Gestinver Limite, S.L. el 8,49%.

(**) De forma indirecta a través de Nova Lurani, S.L. el 16,24% y de Genuina Levantina, S.L. el 0,42%

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 2014, el valor de cotización de la acción ascendía a 0,015 euros.

La Sociedad Dominante registra al 31 de diciembre de 2014 un patrimonio neto negativo por importe de 47.936 miles de euros. El artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) indica lo siguiente:

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

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

De este modo, el Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital es el que se desglosa a continuación, no encontrándose en el supuesto de disolución al cierre del ejercicio 2014:

	Miles de euros
Patrimonio neto a 31 de diciembre de 2014	(47.936)
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias	1.407
Pérdidas por deterioro de existencias	96.159
Patrimonio neto, al 31 de diciembre de 2014, para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de capital	49.630

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad Dominante no se encontraba en ninguna de las situaciones contempladas en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. No obstante, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas y tras la finalización de la prórroga del Real Decreto 10/2008, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que las actuaciones en curso (véase Nota 28) permitirán reequilibrar la situación patrimonial durante el ejercicio 2015.

Autorizaciones para adquisición de acciones propias

Con fecha 30 de junio de 2014, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas autorizó al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias hasta un número cuyo valor nominal en conjunto no exceda del 5% del capital social, delegando en el Consejo 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 10% de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. La autorización tiene una duración de 18 meses contados a partir de la fecha de la Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

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 2014, asciende a 2.355 miles de euros.

Reserva legal

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

El saldo, al 31 de diciembre de 2014, asciende a 247 miles de euros, no hallándose completamente constituida.

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

Reservas de fusión

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2014, es negativa por importe de 47.190 miles de euros recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado durante el ejercicio 2006 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad Dominante antes de dicha fusión.

Reservas en sociedades consolidadas

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

	Miles de euros	
	2014	2013
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	27.250	27.433
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	41	41
Teleoro Medios, S.L.	(257)	(257)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	(760)	(760)
Guadahermosa Activos, S.L.	9	9
Urbas Bulgaria, EOOD.	(9.562)	(9.562)
Terfovol Renovables, S.A.	(12.918)	(12.728)
Desarrollos Renovables Zimmermman, S.L.	(6)	(6)
Urbas Romania, S.A.	26	26
MulovaCorporate, S.L.	8	8
Jacare Inversiones, S.L.	-	(2.035)
Reservas en Sociedades consolidadas por integración global y proporcional	3.831	3.348
El Decano Audiovisual, S.L.	(24)	(20)
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	(321)	457
Cabosur Gestión XXI S.L.	(2)	-
Reservas en Sociedades por puesta en equivalencia	(347)	437
Total	3.484	2.606

Pactos parasociales

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

Las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometían a dotar al Grupo de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el presente ejercicio 2014 y como mínimo hasta junio de 2015, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad. Para dicha finalidad, las partes suscribirán una línea de crédito por un importe máximo de dos millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el 50 % de las disposiciones solicitadas, con una duración mínima del periodo mencionado, importe del cual podrá disponer URBAS mediante solicitud a las sociedades concedentes, y conforme a las cláusulas y estipulaciones recogidas en documento aparte. Simultáneamente las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometían a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta, declarando expresamente su disposición a adquirir deudas de dichos proveedores hasta un máximo de cuatro millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50 % de las adquisiciones negociadas, para facilitar su posterior capitalización, comprometiéndose a la misma.

A cambio de ello, ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se reservaban el derecho de entrar en el capital social de URBAS, mediante la adquisición de acciones transformando la deuda que se genere en virtud de los pagos y disposiciones mencionados a favor de URBAS, entendiéndose que se trata de una operación altamente beneficiosa para esta compañía por cuanto permite consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, y reforzar la actividad y desarrollo de los negocios sociales.

Para el buen fin de todo ello, los comparecientes, se obligaron a ejercitar, de un modo unitario, los derechos políticos que les correspondiesen, en todas las Juntas Generales, y Consejos de Administración en su caso, en cuanto a los acuerdos relativos a la ampliación de capital mediante compensación de créditos mencionada, limitando expresamente a dicha materia la obligan de ejercitar, de un modo unitario, los derechos políticos que se deriven de las acciones de su propiedad.

La formalización del acuerdo expuesto, así como su posterior modificación fue sometida a votación en el Consejo de Administración de la compañía URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., habiendo sido aprobado por la totalidad de los Consejeros asistentes.

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 2014 y 2013, son los siguientes:

Ejercicio 2014

Descripción

	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2013	10.944
Dotaciones	2.313
Aplicaciones	(336)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	12.921

Ejercicio 2013

Descripción	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2012	4.459
Dotaciones	7.617
Aplicaciones	(1.466)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	10.944

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

Las dotaciones de la provisión para responsabilidades registradas durante el ejercicio se han producido como consecuencia de los litigios que el Grupo mantiene vigentes al cierre del ejercicio 2014, principalmente derivados de ejecuciones hipotecarias practicadas por entidades de crédito, y se han registrado con cargo al epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Asimismo, se incluye una provisión registrada en 2013, por importe de 3 millones de euros para hacer frente a su responsabilidad por el aval prestado en ejercicios anteriores a Urbas Maroc en relación con el préstamo concedido por una entidad financiera para financiar una promoción. El importe de la provisión se ha calculado por la diferencia entre el aval prestado y el importe recuperable del activo financiado, que se ha determinado de acuerdo con una valoración externa solicitada durante el proceso judicial, y considerando los gastos derivados de dicho proceso.

18. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	2014	2013
Pólizas de crédito y préstamo	2.300	3.754
Deuda por intereses	10.580	9.123
Hipotecas subrogables (Nota 12)	71.075	79.210
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias (Nota 10)	2.321	2.322
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio (Nota 9)	29	29
	86.305	94.438
Vencimientos previstos:		
Vencidos	83.322	73.404
A dos años	2.483	780
A tres años	20	2.987
A cuatro años	21	814
A cinco años o posteriores	459	16.235
Saldos incluidos en pasivo corriente	86.275	94.220
Saldos incluidos en pasivo no corriente	29	218

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2014 ascienden a 4.397 miles de euros, de los cuales, al 31 de diciembre de 2014, estaban devengados y pendientes de pago 10.580 miles de euros (véase Nota 22.e).

Durante el ejercicio 2014 no se han producido cancelaciones de deuda bancaria con quita (5.713 miles de euros en 2013, véase Nota 22.e).

19. OTROS PASIVOS Y ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

19.1 Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2014		2013	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	55	50	55	51
Remuneraciones pendientes de pago	-	215	-	128
Deudas con Socios y Administradores (Nota 21.2)	-	416	-	400
Deudas con empresas vinculadas (Nota 21.2)	-	2.449	-	2.322
Otras deudas no comerciales	-	1.036	-	2.886
Total bruto	55	4.166	55	5.787

El saldo de otras deudas al 31 de diciembre de 2014 incluye una deuda con terceros, Urbanijar, S.L. por 462 miles de euros; y una serie de deudas con empresas vinculadas, Nova Lurani S.L. por importe de 1.422 miles de euros, Robisco Investment, S.L. por 561 miles de euros, Tres Culturas Dos Orillas, S.L. por 512 miles de euros, Aurici del Sur, S.L.U., por importe de 113 miles de euros y Gestinver Limite, S.L. por 37 miles de euros (véase Nota 23).

Adicionalmente, el citado epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2014, un total de 400 miles de euros (400 miles de euros en 2013) correspondientes a deudas con socios y administradores (véase Nota 23).

19.2 Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

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

	Miles de euros	
	2014	2013
Proveedores	8.819	8.350
Proveedores, efectos a pagar	-	45
Proveedores por compras de activos inmobiliarios (Nota 10)	2.550	2.550
Anticipos de clientes	220	278
Total	11.589	11.223

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

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

20. 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 acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	No Corrientes							
	2014				2013			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos fiscales	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Activo impuesto diferido	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda Pca IVA/IGIC	324	-	6.623	-	990	-	2.759	-
H.P. Impuesto corriente	6	-	-	-	7	-	-	-
H.P. Acreedora por IRPF	-	-	600	-	-	-	504	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	552	-	-	-	576	-
Otros	58	-	3.004	-	58	-	104	-
Pasivo impuesto diferido	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	388	-	10.779	-	1.055	-	3.943	-

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

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

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo mantiene pendientes 6.881 miles de euros (2.800 en el ejercicio 2013) pendientes en concepto de principal e intereses de deudas por IVA y retenciones aplazadas, correspondientes a los ejercicios 2008 a 2014, que se incluyen en el epígrafe "Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados".

Por otra parte, al cierre del ejercicio 2014 existen cuotas por retenciones practicadas del impuesto de la renta de las personas físicas por un importe de 51 miles de euros (57 miles de euros en 2013), que se encuentran vencidas y no aplazadas en fase de embargo, registradas bajo el concepto "Hacienda Pública, acreedora por IRPF".

Adicionalmente, bajo el epígrafe "Organismos de la Seguridad Social Acreedores" se incluyen deudas por importe de 552 miles de euros vencidas y no aplazadas, en periodo ejecutivo, al 31 de diciembre de 2014.

El resto de saldos se corresponderían con liquidaciones corrientes.

A 31 de diciembre de 2014 no se han producido movimientos en los epígrafes de activos y pasivos por impuestos diferidos:

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2014 y 2013 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Miles de euros	
	2014	2013
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	(17.052)	(31.396)
Diferencias permanentes	6.985	1.481
Base contable	(10.067)	(29.915)
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos	-	1.410
Reversión impuestos diferidos por salida de plusvalías	-	(1.412)
Gasto por impuesto sobre sociedades	-	(2)

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le

aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minora en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

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

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

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad Dominante, al 31 de diciembre de 2014, es el siguiente:

Miles de euros	
Año de Generación	Bases Imponibles Negativas
1997	7.412
1998	807
2001	2.892
2002	254
2003	503
2004	4.456
2005	584
2008	42.831
2009	23.704
2010	36.010
2011	23.048
2012	27.599
2013	22.030
2014	6.544
	198.674

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

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

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

21. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad Dominante tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por valor de 18.551 miles de euros, de los cuales 17.817 miles de euros se corresponden con el aval de un préstamo hipotecario de la sociedad Urbas Maroc, S.A.R.L., empresa del Grupo Urbas hasta el 27 de diciembre de 2011. Dicho préstamo hipotecario se encuentra en fase de ejecución por el banco marroquí, al 31 de diciembre de 2013 (véase Nota 17). Los Administradores entienden que la Sociedad Dominante únicamente tendrá que hacer frente al pasivo por la diferencia entre la deuda total y la valoración efectuada por el tasador judicial, por lo que ha reconocido una provisión por un saldo total aproximado de 3 millones de euros, importe en que se estima el riesgo probable futuro según estimación realizada al efecto por el letrado de Urbas Maroc S.A.R.L., cantidad de la que tendría que responder Urbas Grupo Financiero S.A., en caso de impago por la deudora principal en su calidad de avalista. Cabe señalar que con fecha 19 de junio de 2013

se ha dictado sentencia contra Urbas Maroc, S.A.R.L. que acepta el desistimiento del importe reclamado a la Sociedad Dominante, dejando ésta de formar parte del procedimiento marroquí, quedando el riesgo de avalista supeditado del procedimiento iniciado en España.

22. INGRESOS Y GASTOS

a) Ingresos por ventas

El desglose de las ventas del Grupo por tipología de ingreso, para los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

Concepto	Miles de euros	
	2014	2013
Ingresos por venta de promociones	4.915	6.701
Ingresos por venta de suelo	461	80
Ingresos por arrendamientos	11	15
	5.387	6.796

La distribución de la cifra de negocios, de los ejercicios 2014 y 2013, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

Ejercicio 2014

	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	983	461	11	1.455
Andalucía	3.932	-	-	3.932
	4.915	461	11	5.387

Ejercicio 2013

	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	2.362	80	15	2.457
Andalucía	4.339	-	-	4.339
	6.701	80	15	6.796

b) Aprovisionamientos

El desglose de los importes registrados como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, de los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

Concepto	Miles de euros	
	2014	2013
Variación de existencias de terrenos y solares	279	527
Obras y servicios	-	485
Aprovisionamientos	279	1.012

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, de los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 10)	428	167
Resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 10)	-	2.126
Total	428	2.293

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Sueldos y salarios	365	398
Indemnizaciones	40	21
Seguridad Social a cargo de la empresa	-	7
Otros gastos sociales	79	98
Total	484	524

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, a lo largo de los ejercicios 2014 y 2013, es la siguiente:

Número medio de Empleados

	2014	2013
Directivos	3	4
Jefes y Técnicos	1	1
Administrativos y comerciales	7	7
Total	11	2

La distribución por categorías y sexos, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

	Número de Empleados			
	2014		2013	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	2	1	3	1
Jefes y Técnicos	1	-	1	-
Administrativos y comerciales	2	5	2	5
Total	5	6	6	6

Durante el ejercicio 2014, el Grupo no ha empleado personas con una discapacidad mayor o igual al 33%.

e) Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de euros	
	2014	2013
Intereses financieros y otros ingresos asimilados - quitas (Nota 18)	1	5.713
Ingresos financieros	1	5.713
Intereses de deudas con entidades de crédito y obligaciones (Notas 18 y 19)	(4.397)	(6.172)
Gastos financieros	(4.397)	(6.172)
Deterioro neto de instrumentos financieros (Nota 14)	(963)	(3.136)
Deterioro y resultado de instrumentos financieros	(963)	(3.136)
Resultado de sociedades valoradas por puesta en equivalencia (Nota 22.f)	(1.916)	(671)
Resultado financiero	(7.275)	(4.266)

f) Aportación al resultado consolidado

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

	Miles de euros			
	2014		2013	
	Resultado Atribuido la Dominante:	Total	Resultado Atribuido la Dominante:	Total
Sociedad	(16.940)	(16.940)	(29.803)	(29.803)
Integración global-				
Guadahermosa Proyectos	(2)	(2)	-	-
Guadahermosa del Mediterráneo,	-	-	-	-
Guadahermosa	-	-	-	-
Urbas Bulgaria,	-	-	-	-
Terfovol	-	-	(190)	(190)
Desarrollos	-	-	-	-
Urbas Romania	-	-	-	-
Mulova Corporate,	-	-	-	-
Integración	-	-	-	-
Jacare Inversiones,	-	-	(731)	(731)
Teleoro Medios,	-	-	-	-
Integración Puestas				
Haviland Proyectos	(108)	(108)	(668)	(668)
Cabosur Gestión	-	-	-	-
El Decano	(2)	(2)	(4)	(4)
Total	(17.052)	(17.052)	(31.396)	(31.396)

23. TRANSACCIONES CON EMPRESAS VINCULADAS

Durante el ejercicio 2014, se han realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas:

Sociedad	Ingreso / (Gasto) / Incremento Patrimonio
Gastos Financieros:	
- Robisco Investment, S.L.	(25)
-Nova Lurani, S.L.	(93)
Otros gastos de explotación:	
-Nova Lurani, S.L.	(365)
Venta de participaciones:	
-Balconcillo Inversiones, S.L.	491
Compensación de créditos	
- Robisco Investment, S.L.	2.016
- Nova Lurani, S.L.	2.594
- Aurici del Sur, S.L.	708
- Gestinver Limite, S.L.	284

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2014 corresponden principalmente a los intereses devengados por los capitales prestados por estas empresas a la Sociedad Dominante, así como gastos facturados por servicios de asesoramiento.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2014 se han llevado a cabo 3 ampliaciones de capital con accionistas, que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2014 y de 25 de julio de 2013, con la finalidad de compensar los créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores, y restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante.

Con fecha 29 de julio de 2014 se vendió la participación de la sociedad Jacare Inversiones S.L. a la sociedad Balconcillo Inversiones, S.L. por un importe de 491 miles de euros. Dicha venta fue acordada por el consejo de administración del 25 de julio de 2014 (ver nota 10.1)

Por su parte, durante el ejercicio 2013, las transacciones realizadas fueron:

Sociedad	Ingreso / (Gasto)
Gastos Financieros:	
- Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	(512)
-Nova Lurani, S.L.	(443)

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, existen los siguientes saldos con empresas vinculadas:

Ejercicio 2014

Sociedad	Miles de euros	
	Otras deudas (Nota 16.2.1)	Otras deudas con Socios y Administradores (Nota 16.2.1)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	-	440
D. Juan Antonio Ibáñez	-	(22)
Gestinver Limite, S.L.	37	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	4	-
Laite Business, S.L.	4	-
Robisco Investment, S.L.	561	-
Aurici del Sur, S.L.U.	133	-
Darivenia Market S.L.	76	-
Balconcillo Inversiones S.L.	125	-
Genuina Levantina S.L.	87	-
Nova Lurani, S.L.	1.422	-
	2.449	418

Ejercicio 2013

Sociedad	Miles de euros	
	Otras deudas no comerciales (Nota 19)	Otras deudas con Socios y Administradores (Nota 19)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	-	440
D. Juan Antonio Ibáñez	53	(40)
Laite Business, S.L.	4	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	4	-
Aurici del Sur, S.L.U.	533	-
Nova Lurani S.L.	1.728	-
	2.322	400

24. INFORMACIÓN LEGAL RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

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

Al cierre del ejercicio 2014 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad ni los administradores ni las personas físicas que los representan ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, salvo las relativas a la compra de la sociedad Plaza del Mar Marbella, S.L. por parte de las sociedades QUANTIUM NETHERLANDS, BV y DARIVENIA MARKETS, BV., sociedades vinculadas a D. Juan Antonio Acedo Fernández, como representante físico de la consejera QUANTIUM VENTURE S.L. y a D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, como representante físico de la sociedad Robisco Investment S.L., así como la relativa a la compra de la sociedad JACARE INVERSIONES S.L., por parte de la sociedad BALCONCILLO INVERSIONES S.L., sociedad vinculada a D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, como representante físico de la sociedad Robisco Investment S.L., y que ostenta el control igualmente de la sociedad Gestinver Límite S.L.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2014 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de la Sociedad Dominante, han sido las siguientes:

Ejercicio 2014

Durante el ejercicio 2014, únicamente D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, debido a su condición de Presidente y Consejero Delegado ha percibido retribución dineraria. Si bien D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, cesó en dicho cargo con fecha 30 de junio de 2014, por caducidad, se consideró conveniente mantener dicha retribución para el ejercicio en curso debido a que con posterioridad desempeñó las mismas funciones, aunque como representante físico de la sociedad Robisco Investment S.L., estando previsto que sea esta sociedad la que perciba las retribuciones oportunas durante el ejercicio 2015, mediante la suscripción de contrato aprobado al efecto por el Consejo de Administración de conformidad con lo previsto en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo.

El resto de los miembros del Consejo de Administración del Grupo no han devengado, ni se les ha pagado remuneración, ni prestaciones en especie correspondientes al ejercicio 2014 por sus labores de asesoramiento o ejecutivas.

Las cantidades percibidas en 2014 por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, en sus funciones de Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad las cuales han sido registradas en el epígrafe "Sueldos y Salarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias, ascienden a 133 miles de euros

Únicamente, y a efectos de compensar las labores efectuadas por los miembros del Consejo de Administración en el desempeño de su función, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha sometido a la aprobación del Consejo de Administración, reconocer el derecho de cobro por los miembros del Consejo de Administración de determinados importes 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 del ejercicio 2014, que se corresponden con las siguientes:

	Fecha Nombramiento	Fecha Expiración	Cantidad (Euros)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	-	26/06/2014	6.300
Darivenia Markets, S.L.	-	27/05/2014	6.000
Aurici del Sur, S.L.	-	27/05/2014	6.000
D. Juan Antonio Ibañez Fernández	-	30/06/2014	30.000
Robisco Investment, S.L.	30/06/2014	-	30.000
Quantium Venture, S.L.	27/05/2014	-	6.600
Espartel Fund Investment, S.L.	15/09/2009	-	12.600
Eurocometa, S.L.	12/05/2009	-	12.600
D. Luis Ramos Atienza	14/02/2011	-	12.600
Corporate Leisure, S.L.	29/06/2012	-	12.600

Además se ha considerado oportuno retribuir y premiar la dedicación destacada al Grupo durante el ejercicio 2014 de determinados empleados y colaboradores, dentro todo ello de la política de remuneración de la compañía basada en la transparencia, en la profesionalidad y en la efectiva dedicación a los cometidos que en cada momento precise el Grupo, así como presidida por la proporcionalidad y coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por el Grupo 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 Sociedad Dominante. Dicha cantidad alcanzará un máximo de 40.000 € quedando la Comisión de Nombramientos y Retribuciones autorizada a su distribución en función de los criterios fijados.

Ejercicio 2013

	Miles de euros		
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos
Consejo de Administración	121	135	12
Alta dirección	112	39	

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

25. RETRIBUCIÓN A LOS AUDITORES

Durante el ejercicio 2014 y 2013, 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 (en miles de euros)	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas	
	2014	2013
Servicios de Auditoría	45	48
Otros servicios de Verificación	3	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	48	48

Durante los ejercicios 2014 y 2013, no se han devengado honorarios por otros conceptos.

26. 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 del Grupo.

A continuación se detalla la información, al 31 de diciembre de 2014, requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Ejercicio 2014		Ejercicio 2013	
	Miles de euros	%	Miles de euros	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	1.391	83%	867	53%
Resto	293	17%	779	47%
Total pagos del ejercicio	1.684	100%	1.646	100%
PMPE (días) de pagos	161	-	282	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	6.934	-	10.657	-

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 consolidado adjunto.

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.

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

Con relación a lo anterior, la disposición final segunda de la ley 31/2014 de 3 de diciembre, de reforma de la Ley de Sociedades de Capital, modifica la disposición adicional tercera de la ley 15/2010 y establece la obligación de informar sobre el periodo medio de pago a proveedores. A la fecha de la formulación de estas cuentas anuales, el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas no ha emitido la resolución requerida en el apartado 4 de dicha disposición adicional tercera en relación con la metodología para el cálculo del periodo medio de pago, por lo que no se ha desglosado esta información en cuentas anuales.

27. GESTIÓN DE RIESGOS

Gestión del capital

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

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

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

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

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

Riesgo de liquidez

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que las operaciones que el Grupo está llevando a cabo para consolidar y reforzar la estructura de balance consolidado mediante la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias de activos que generan rentas recurrentes, los acuerdos alcanzados con algunos accionistas significativos de la Sociedad (véase Nota 28), las futuras ampliaciones de capital por compensación de créditos que puedan llevarse a cabo, las negociaciones que se están llevando a cabo con las entidades financieras, permitirán financiar adecuadamente las operaciones del Grupo en los próximos ejercicios.

Riesgo de crédito

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

Riesgo de tipo de cambio

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

28. HECHOS POSTERIORES

Ampliación de capital por aportación no dineraria de activos inmobiliarios

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

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

Como consecuencia de dicha operación, los socios actuales de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aportarían la totalidad de sus participaciones a URBAS. El NAV (net asset value o valor de los activos netos) de estas participaciones sería de 384 millones de euros aproximadamente, fortaleciendo sustancialmente el balance final resultante de URBAS tras la operación de integración. Adicionalmente, es intención de las partes, tras la integración, llevar a cabo una profunda recapitalización y refinanciación del grupo resultante.

URBAS se comprometió a someter con carácter inmediato los términos modificados de la operación de integración a la revisión del experto independiente nombrado por el Registro Mercantil (Grant Thornton) y a actuar con la mayor diligencia para que dicha operación pueda ser sometida a aprobación de la Junta General Extraordinaria de URBAS en el plazo más breve posible una vez cumplimentados los requisitos legales previstos.

En mayo de 2015 se ha recibido el informe del Experto Independiente nombrado al efecto por el registro Mercantil y los Administradores han convocado Junta General Extraordinaria en julio de 2015, para la aprobación de la adquisición mediante canje de acciones, del 100% del capital social de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. El aumento propuesto asciende a 384,5 millones de euros, compuesto por una cifra nominal de 307,6 millones de euros con una prima de emisión de 76,9 millones de euros.

Ampliación de capital por compensación de créditos

En mayo de 2015 ha quedado inscrita una nueva ampliación de capital por compensación de créditos de accionistas por importe de 2.995 mil euros. Con ello, el capital social se sitúa en 25.785 miles de euros.

Acuerdo de financiación con entidades vinculadas

Por último se hace constar que sigue vigente el acuerdo privado suscrito el día 5 de marzo de 2014, entre la Sociedad y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L. y NOVA LURANI S.L., que fue modificado en fecha 15 de abril de 2014, tanto en cuanto a las aportaciones de liquidez a realizar, necesarias para hacer frente al pago de los pagos corrientes devengados, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida, gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de la actividad, como en cuanto a su compromiso a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta.

En cuanto a dicho acuerdo, se ha llevado a cabo una modificación con fecha 28 de mayo de 2015 que ha consistido principalmente en una ampliación el mismo tanto en su vigencia (hasta diciembre de 2017) como en los importes previstos (ampliación de la línea de crédito en efectivo hasta los cuatro millones y de la línea de gestión y tramitación de pago a proveedores hasta los ocho millones de euros para facilitar su posterior capitalización) debido al agotamiento de los saldos inicialmente previstos.

Cesión de la cuenta por cobrar derivada de la venta de Urbanijar Ibérica, S.L. en 2013

Con fecha 26 de mayo de 2015 el Grupo ha cedido la cuenta a cobrar derivada de la venta en marzo de 2013 del 100% de participaciones de la filial Urbanijar Ibérica, S.L. y que se encontraba impagada por un importe contable de 10.790 miles de euros en el epígrafe de "Inversiones financieras a corto plazo" del activo del balance consolidado. Dicha operación ha consistido en la cesión de la mencionada cuenta por cobrar a la mercantil Promociones Yepes 2006, S.L. recibiendo el Grupo como contraprestación determinados terrenos en el área de Jumilla (Murcia) de similar valor.

ANEXO I

Empresas del Grupo y asociadas

Miles de euros									
Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Participo	Coste en Libros	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del ejercicio 2014
Mulova Corporate, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	50%	32	-	(32)	63	(46)	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	1.346	-	(1.346)	248	(763)	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	316	-	(100)	96	175	-
Urbas Bulgaria, EOOD. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofia	100%	5	-	(5)	3	(9.564)	-
Loinsa Portugal, S.A. (*)	Promoción inmobiliaria	Lisboa	90%	45	-	-	50	-	-
Urbas Romania, S.A. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofia	99%	26	-	(26)	26	-	-
Desarrollos renovables Zimmermann, S.L. (*)	Energías	Guadalajara	100%	3	-	(3)	3	(9)	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	Renovables Medios	Madrid	52%	50	-	(50)	80	(410)	-
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios de comunicación	Guadalajara	40,64%	38	(1)	(35)	94	(83)	(5)
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	41,58%	2.098	(371)	(2.098)	5.051	(6.703)	(259)
Cabosur Gestión XXI, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	41,58%	2.150	-	-	5.177	(7)	825
Terfovol Renovables, S.A. (*)	Energías	Málaga	100%	12.015	-	(12.015)	3.600	(5.607)	-
Tota				18.124	(372)	(15.710)			

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2014, no auditados.

La información relativa a las sociedades participadas por Urbas Grupo Financiero, S.A. de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2014, es la siguiente:

						Miles de euros			
Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio	% Participo directa	Coste en Libros	Deterioro en 2014	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado en 2014
Guadalupe Grupo Inmobiliario, S.L. (*)									
Guadalupe Activos S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	48	-	-	48	9	-
Guadalupe Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	6	-	-	6	44	(2)

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2014, no auditados.

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014

Durante el ejercicio 2014 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, aun teniendo en cuenta el ligero cambio de tendencia favorable existente, han marcado la evolución del Grupo.

A pesar de que dichos factores han tendido a estabilizarse disminuyendo su crecimiento y por tanto su influencia negativa, han tenido una incidencia significativa tanto sobre la cotización de las acciones del Grupo como sobre la actividad y liquidez del Grupo. Los mismos factores permanecen al inicio del 2015, a la espera de la efectividad de las medidas de las reformas financieras en el sistema bancario español, la reforma fiscal impulsada por el Gobierno, el flujo ordenado del crédito a los particulares y empresas, así como la actividad de Sareb y de las propias inmobiliarias de los bancos, así como del cambio de tendencia que se prevé a largo plazo por la estabilización de los factores indicados al principio, si bien es cierto que la perspectiva de estabilización ha aumentado en el último periodo.

En los últimos meses, la influencia de los datos macroeconómicos publicados, la paulatina recuperación de la economía nacional, a pesar del peor comportamiento del sector exterior, mermado por las bajas tasas de crecimiento que presentan los países centrales del euro, junto con la estabilización del mercado laboral en España, dada su influencia potencial sobre la reactivación del consumo privado y del crédito, así como el descenso de la prima de riesgo, que ha permitido mejorar las condiciones para los préstamos en la economía real, junto con la facilidad de crédito dispuesta por el Banco Central Europeo que favorece la generación de liquidez abundante, necesaria para recuperar el mercado de crédito, apuntan a una mejora que se presenta como una perspectiva real contra la mala experiencia vivida en ejercicios anteriores.

Igualmente es de destacar la paulatina ralentización de la disminución del valor, incluso en algunos casos su incremento, de los bienes inmueble, particularmente viviendas, datos que han sido reflejados por los principales indicadores del mercado, y que han influido en menores deterioros por depreciación de activos.

Actividad desarrollada por el Grupo en el ejercicio 2014 y evolución previsible durante el ejercicio 2015

La cifra de negocios consolidada durante el ejercicio 2015 ascendió a 5.387 miles 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 continuado afectando negativamente a la venta de inmuebles.

El Grupo a 31 de diciembre 2014, disponía 15 promociones terminadas con 125 viviendas, junto con 9,31 millones de m² de suelo y 2 promociones de viviendas en curso. Asimismo para alquiler disponía de una cartera de pisos en diferentes provincias, un local de oficinas en la C/ Velázquez en Madrid y un parking en Estepona (Málaga).

En este sentido, en el ejercicio 2014, destacamos una disminución en las deudas con entidades de crédito, producida por la adjudicación a Caja Sur Banco de la promoción de Puerto Rey 1ª Fase de Vera (Almería), en virtud de la cual se han adjudicado 38 apartamentos y 53 garajes, por un valor total de 2.692 miles de euros, prácticamente coincidente con su valor contable.

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 sustancialmente en el ejercicio 2015, debido a la permanencia de las dificultades económicas y financieras que afectan directamente al sector y a la empresa, si bien, si confiamos en un leve repunte de la actividad inmobiliario, incluso previendo el comienzo o reactivación de alguna obra puntual.

Durante el ejercicio se ha proseguido con la reducción de los gastos fijos, fundamentalmente financieros debido a la reducción y cancelación de dicho pasivo por las adjudicaciones producidas. La plantilla al cierre del año ascendía a 11 personas.

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 segundo semestre de 2014 se contrataron un total de 1.081.929.459, lo que unido a la contratación del primer semestre supone una contratación total en el ejercicio de 4.245.793.686 acciones, lo que supone una rotación de 2,05 veces el capital, una de las más altas de la Bolsa española. A 31 de diciembre de 2014 el número total de acciones en circulación alcanzó un total de 2.074.394.442.

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 sigan en recesión en el ejercicio 2015, 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. No obstante, las últimas noticias macroeconómicas, la estabilización del mercado laboral, e incluso el repunte e incremento de las operaciones de transmisión de inmuebles ampliamente

publicitado influyen positivamente en las perspectivas económicas, que hacen prever un ligero cambio de tendencia en el próximo ejercicio, si bien, las perspectivas apuntan más a una estabilización que a un incremento.

Aun así, la falta de crédito y la mala situación económica global, han llevado a buscar métodos alternativos de financiación y saneamiento de sus balances debido a su posición de empresa cotizada en la Bolsa de Valores. Estos métodos han estado centrados en varias emisiones de diversa tipología y finalidad con el claro objetivo de hacer de Urbas Grupo Financiero un proyecto viable para sus accionistas.

En esta línea, el Grupo considera necesario para garantizar el cumplimiento de sus compromisos económicos y la continuidad de la actividad, seguir con la reducción del pasivo no financiero a través de la realización de nuevas ampliaciones de capital mediante compensación de créditos, a lo que hay que unir la necesidad de reestructuración del Pasivo Financiero por la línea de la reducción del mismo, bien por medio de daciones en pago o ejecución extrajudicial y por la línea de la refinanciación de deuda vencida sin que ello genere un mayor coste añadido, además de la realización de determinadas operaciones corporativas que se encuentran en tramitación en la actualidad consistentes en la integración de compañías y activos que permitan la continuidad en la actividad ordinaria de la compañía y la generación de ingresos recurrentes.

Todo ello, teniendo en cuenta la paulatina recuperación de la economía nacional comentada anteriormente y fundamentalmente por la estabilización del mercado laboral en España, junto con las operaciones de integración que están en tramitación por el Grupo junto con otras operaciones corporativas que en un futuro se pretenden tramitar, hacen prever un cambio de tendencia de signo positivo que redundará en la posibilidad de acometer nuevos proyectos y la reanudación de los ya existentes, todo ello con la intención de provocar un punto de inflexión retornando a la generación de ingresos propios que permitan, en un primer momento la continuación de la propia actividad del Grupo, y en un futuro, la generación de beneficios para los accionistas de este.

En cuanto a los resultados consolidados obtenidos en el ejercicio objeto del presente, es de destacar que a pesar de los factores que entendemos influirán positivamente en la situación del Grupo, y con la finalidad de proteger los intereses de los accionistas, se ha mantenido la dotación prevista por provisión por la depreciación producida en el valor de los activos inmobiliarios del grupo calculado en función del deterioro producido en el ejercicio en base a las tasaciones realizadas por los expertos independientes, así como a las provisiones extraordinarias incluidas por imposición legal relativas a pleitos provocados por la ejecución de deuda financiera, impartidas que serán negociadas con las entidades financieras y sin las cuales el resultado de explotación consolidado del ejercicio podría haber alcanzado cifras positivas.

Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración

A 31 de diciembre del 2014, el capital social de la Sociedad Dominante inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, ascendía a VEINTIDOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS (22.789.144,70 €), distribuido en 2.278.914.470 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.278.914.470. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, no existiendo restricción a la transmisión de las acciones ni al derecho de voto. Todas ellas están emitidas y admitidas a cotización salvo 204.520.028 acciones, provenientes de ampliación de capital ejecutada por el Consejo de Administración de la Compañía en fecha 18 de julio de 2014, por un importe nominal de 2.045.200,28 €.

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 28 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.

Asimismo la Junta celebrada el 30 de junio de 2014 autorizó una ampliación de capital mediante compensación de créditos hasta la cifra máxima de 5.990.333,94 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital

A 31 de diciembre de 2014, el capital social es de 22.789.144,70 euros.

Las acciones de la Sociedad Dominante están representadas por anotaciones en cuenta, cuyo registro no se lleva por la Sociedad, por lo que hay que indicar que con una participación significativa (superior al 3%) en la Sociedad matriz al 31 de diciembre de 2014, de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, se encuentra D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Gestinver Límite S.L y Robisco Investment S.L.), STICHTING VAN MEITJES B.V, (indirecta a través de sus sociedades controladas, NOVA LURANI S.L., y GENUINA LEVANTINA S.L., controladas a su vez al 100 % por la compañía de nacionalidad holandesa Belenggingssmaatschappij Waterman B.V.).

En materia de pactos parasociales entre accionistas que afecten la misma, el Grupo mediante hecho relevante de fecha 11/03/2014, número 201777, comunicó la suscripción de acuerdo privado suscrito el día 5 de marzo de 2014, entre ésta y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., acuerdo que fue modificado y publicado mediante

hecho relevante de fecha 15 de abril de 2014, número 203639, por entender que dicho acuerdo contiene cláusulas que restringen o condicionan la libre transmisión de acciones y que pueden influir en la regulación del ejercicio del derecho de voto en las juntas generales del Grupo URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., y que por tanto está sujeto a lo previsto en el artículo 82 de la L.M.V., y 530 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital, cuyas condiciones básicas son las siguientes:

Las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometían a dotar al Grupo de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el presente ejercicio 2014 y como mínimo hasta junio de 2015, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad.

Para dicha finalidad, las partes suscribirán una línea de crédito por un importe máximo de dos millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el 50 % de las disposiciones solicitadas, con una duración mínima del periodo mencionado, importe del cual podrá disponer URBAS mediante solicitud a las sociedades concedentes, y conforme a las cláusulas y estipulaciones recogidas en documento aparte.

Simultáneamente las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometían a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta, declarando expresamente su disposición a adquirir deudas de dichos proveedores hasta un máximo de cuatro millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50 % de las adquisiciones negociadas, para facilitar su posterior capitalización, comprometiéndose a la misma.

A cambio de ello, ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se reservaban el derecho de entrar en el capital social de URBAS, mediante la adquisición de acciones transformando la deuda que se genere en virtud de los pagos y disposiciones mencionados a favor de URBAS, entendiendo que se trata de una operación altamente beneficiosa para esta compañía por cuanto permite consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, y reforzar la actividad y desarrollo de los negocios sociales.

Para el buen fin de todo ello, los comparecientes, se obligaron a ejercitar, de un modo unitario, los derechos políticos que les correspondiesen, en todas las Juntas Generales, y Consejos de Administración en su caso, en cuanto a los acuerdos relativos a la ampliación de capital mediante compensación de créditos mencionada, limitando expresamente a dicha materia la obligación de ejercitar, de un modo unitario, los derechos políticos que se deriven de las acciones de su propiedad.

La formalización del acuerdo expuesto, así como su posterior modificación fue sometida a votación en el Consejo de Administración de la compañía URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., habiendo sido aprobado por la totalidad de los Consejeros asistentes.

En cumplimiento de dicho acuerdo las aportaciones de liquidez realizadas a fecha de hoy ascienden a la cantidad total de 626 miles de euros por cada una de las sociedades mencionadas.

En cuanto a los pasivos negociados y cancelados directamente por dichas sociedades la cifra alcanza un total de 4.283 miles de euros.

Autocartera y obligaciones convertibles

En la Junta General celebrada el día 30 de junio de 2014, 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 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. La Sociedad Dominante no dispone de autocartera.

En la Junta General de 6 de septiembre de 2011, 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.

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.

En la reunión de la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2014, se procedió a la ratificación y nombramiento de la compañía QUAMTIUM VENTURE S.L., como nuevo miembro del Consejo de Administración, efectuado éste por el sistema de cooptación por el propio Consejo en sesión celebrada el día 27 de mayo de 2014, en sustitución de la compañía Aurici del Sur S.L., la cual designó como representante físico a D. Juan Antonio Acedo Fernández,

Igualmente se acordó el nombramiento de la sociedad ROBISCO INVESTMENT, S.L. como nuevo miembro del Consejo de Administración, sociedad que designó representante físico de dicha compañía a D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.

En la reunión del Consejo celebrada el 30 de junio de 2014 se procedió a la designación de cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y nombramiento de Consejero Delegado, debido a la caducidad producida del cargo ocupado hasta el momento por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, quien ocupaba el cargo de Consejero Delegado y Presidente del Consejo de Administración de la Compañía, y al nombramiento de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., efectuado por la Junta General como nuevo miembro del Consejo de Administración por periodo de 5 años, por lo que se acuerda designar a dicha sociedad para ocupar el cargo de Presidente del Consejo de Administración. Igualmente, se acordó proceder al nombramiento de dicha sociedad como Consejero Delegado de la Compañía, quien será representada al efecto por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.

En la misma reunión se procedió a la Designación de la sociedad EURO COMETA SL, como Consejero de la sociedad por el sistema de cooptación, al objeto de cubrir la vacante existente en el Consejo por la caducidad producida del cargo que hasta el momento ostentaba la misma compañía.

En consecuencia, el Consejo de Administración está compuesto a día de hoy como sigue:

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

Vicepresidente: QUAMTIUM VENTURE S.L., representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández.

Vocal: CORPORATE LEISURE, S.L., representada por D. José Humberto Avila Carrillo.

Vocal: ESPARTEL FUND INVESTMENT, S.L., representada por D^a Julia María Moreno Infantes

Vocal: D. Luis Ramos Atienza.

Vocal: EURO COMETA S.L., representada por D. José Antonio Bartolomé Nicolás.

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

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%: Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria EAD, S.C. Urbas Romania 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%), Loinsa (90%), Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (42%), Cabosur Gestión XXI S.L. (41,57%) Teleoro Medios S.L. (51,84%) y El Decano Audiovisual (40%).

Gastos de investigación y desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados

El Grupo no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio 2014 ni dispone de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2014.

Hechos posteriores al cierre del periodo.

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

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

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

Urbas se ha comprometido a someter con carácter inmediato los términos modificados de la operación de integración a la revisión del experto independiente nombrado por el Registro Mercantil (Grant Thornton) y a actuar con la mayor diligencia para que dicha operación pueda ser sometida a aprobación de la Junta General Extraordinaria de Urbas en el plazo más breve posible una vez cumplimentados los requisitos legales previstos.

Por último se hace constar que sigue vigente el acuerdo privado suscrito el día 5 de marzo de 2014, entre el Grupo y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., acuerdo que fue modificado en fecha 15 de abril de 2014, tanto en cuanto a las aportaciones de liquidez a realizar, necesarias para hacer frente al pago de los pagos corrientes devengados, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad, como en cuanto a su compromiso a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta.

En cuanto a dicho acuerdo está previsto ampliar tanto su vigencia como los importes previstos debido al agotamiento de los saldos inicialmente previstos.

www.grupourbas.com
accionistas@grupourbas.com

