

## **Urbas Grupo Financiero, S.A.**

Cuentas Anuales del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2012 e  
Informe de Gestión, junto con el  
Informe de Auditoría Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Urbas Grupo Financiero, S.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 3.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2012 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 2012 así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. Sin que afecte a nuestra opinión, con fecha 30 de abril de 2013, emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2012 en el que expresamos una opinión con una salvedad por limitación al alcance en relación con la imposibilidad de concluir sobre la razonabilidad de los importes registrados en los epígrafes del pasivo del balance “Provisiones a largo plazo” y “Provisiones a corto plazo”, así como en los epígrafes relacionados de gastos de la cuenta de pérdidas y ganancias. A la fecha de este informe, hemos llevado a cabo procedimientos alternativos y adicionales habiendo sido posible concluir sobre dichos saldos, por lo que este informe modifica y sustituye nuestro informe de 30 de abril de 2013, que ya no resulta de aplicación.
4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre el contenido de las Notas 3.3 y 10.3 en las que se hace referencia a la deteriorada situación del mercado inmobiliario y a los efectos que esta situación ha ocasionado en la posición financiera de la Sociedad, que ha incurrido en pérdidas significativas en los últimos ejercicios y que presenta un capital circulante negativo al 31 de diciembre de 2012 con pasivos corrientes con entidades financieras, proveedores y Administraciones Públicas, vencidos a la fecha actual, pendientes de pago (véanse Notas 16 y 18), motivo por el cual los Administradores de la Sociedad tienen previsto efectuar nuevas operaciones mercantiles con objeto de reforzar la solvencia del mismo. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar con sus operaciones.

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

5. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo señalado en las Notas 15 y 20 de la memoria de las cuentas anuales adjunta, en la 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 la Sociedad ha estimado su responsabilidad y registrado una provisión para riesgos y gastos por importe de 0,6 millones de euros, equivalente a la diferencia entre el importe del aval prestado y la valoración independiente del activo hipotecado realizada por un perito judicial. Considerando que la reclamación sigue su curso, podrían ponerse de manifiesto pasivos adicionales que no son susceptibles de cuantificación objetiva.
6. Adicionalmente, sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo señalado en las Notas 8 y 11, 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 las desviaciones pasadas entre los precios de venta de los activos inmobiliarios de la Sociedad, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y el actual proceso de adopción de medidas encaminadas a garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad mencionado en el párrafo 4 anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios de la Sociedad no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.
7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2012 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 2012. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta a la obtenida a partir de los registros contables de Urbas Grupo Financiero, S.A.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Antonio Rueda

31 de mayo de 2013

# **Urbas Grupo Financiero, S.A.**

Cuentas Anuales  
correspondientes al ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2012  
e Informe de Gestión

# URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

## BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>		<b>27.854</b>	<b>32.931</b>	<b>PATRIMONIO NETO:</b>	<b>Nota 14</b>	<b>(14.896)</b>	<b>21.457</b>
<b>Inmovilizado intangible-</b>	<b>Nota 6</b>	<b>17</b>	<b>32</b>	<b>FONDOS PROPIOS-</b>			
Patentes		17	22	<b>Capital-</b>		<b>8.588</b>	<b>85.877</b>
Aplicaciones informáticas		-	10	Capital escriturado		8.588	85.877
<b>Inmovilizado material-</b>	<b>Nota 7</b>	<b>795</b>	<b>818</b>	<b>Prima de emisión</b>		<b>2.355</b>	<b>2.355</b>
Terrenos y construcciones		776	786	<b>Reservas-</b>		<b>(4.875)</b>	<b>(4.875)</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		19	32	Legal y estatutarias		247	247
<b>Inversiones inmobiliarias-</b>	<b>Nota 8</b>	<b>8.112</b>	<b>8.527</b>	Reserva negativa de fusión		(4.809)	(4.809)
Terrenos		5.386	5.386	Otras reservas		(313)	(313)
Construcciones		2.726	3.141	<b>Resultados de ejercicios anteriores-</b>		<b>15.389</b>	<b>(31.217)</b>
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-</b>	<b>Notas 10.1</b>	<b>18.260</b>	<b>22.922</b>	Resultados negativos de ejercicios anteriores		15.389	(31.217)
Instrumentos de patrimonio		18.260	18.922	<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(36.353)</b>	<b>(30.683)</b>
Créditos a empresas de Grupo		-	4.000				
<b>Inversiones financieras a largo plazo-</b>		<b>41</b>	<b>3</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		<b>8.760</b>	<b>22.265</b>
Instrumentos de patrimonio		41	3	<b>Provisiones a largo plazo-</b>	<b>Nota 15</b>	<b>6.806</b>	<b>12.898</b>
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>Nota 18.4</b>	<b>629</b>	<b>629</b>	Otras provisiones		6.806	12.898
		<b>92.181</b>	<b>127.724</b>	<b>Deudas a largo plazo-</b>	<b>Nota 16.1</b>	<b>84</b>	<b>5.788</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		<b>92.181</b>	<b>127.724</b>	Obligaciones y otros valores negociables	<b>Nota 14</b>	<b>-</b>	<b>4.000</b>
<b>Existencias-</b>	<b>Nota 11</b>	<b>77.640</b>	<b>103.193</b>	Deudas con entidades de crédito	<b>Nota 16.3</b>	<b>29</b>	<b>1.733</b>
Terrenos y solares		54.568	67.028	Otros pasivos financieros		55	55
Productos en curso ciclo largo		2.604	2.886	<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>Nota 18.5</b>	<b>1.870</b>	<b>3.579</b>
Productos en curso ciclo corto		-	1.315				
Productos terminados		19.896	28.982				
Anticipos a proveedores		572	2.982	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		<b>126.171</b>	<b>116.933</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-</b>	<b>Nota 12</b>	<b>4.461</b>	<b>10.606</b>	<b>Provisiones a corto plazo</b>		<b>21</b>	<b>21</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.540	6.196	<b>Deudas a corto plazo-</b>	<b>Nota 16.2</b>	<b>112.528</b>	<b>105.827</b>
Clientes, empresas del Grupo, asociadas y vinculadas	<b>Nota 17</b>	<b>-</b>	<b>1.760</b>	Obligaciones y otros valores negociables	<b>Nota 14 y 16.2</b>	<b>4.126</b>	<b>9</b>
Deudores varios		728	726	Deudas con entidades de crédito	<b>Nota 16.3</b>	<b>101.414</b>	<b>102.152</b>
Personal		53	43	Otros pasivos financieros	<b>Nota 16.2</b>	<b>6.988</b>	<b>3.666</b>
Activos por impuesto corriente	<b>Nota 18.2</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>Nota 17</b>	<b>123</b>	<b>119</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>Nota 18.1</b>	<b>2.136</b>	<b>1.876</b>	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-</b>		<b>13.499</b>	<b>10.966</b>
<b>Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo-</b>	<b>Nota 10.1</b>	<b>8.869</b>	<b>12.065</b>	Proveedores	<b>Nota 8</b>	<b>2.550</b>	<b>2.550</b>
Créditos a empresas		8.602	11.445	Acreeedores varios		7.441	5.218
Otros activos financieros		267	620	Personal		74	42
<b>Inversiones financieras a corto plazo-</b>	<b>Nota 10.2</b>	<b>928</b>	<b>1.480</b>	Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>Nota 18.1</b>	<b>3.277</b>	<b>2.702</b>
Créditos a empresas		699	1.096	Anticipos de clientes	<b>Nota 11</b>	<b>157</b>	<b>454</b>
Otros activos financieros		229	384				
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>-</b>	<b>17</b>				
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-</b>	<b>Nota 13</b>	<b>283</b>	<b>363</b>				
Tesorería		283	363				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>120.035</b>	<b>160.655</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>120.035</b>	<b>160.655</b>

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2012

# URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2012

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios-</b>	<b>Nota 19.1</b>	<b>7.716</b>	<b>5.478</b>
Ventas de promociones y solares		7.397	5.208
Ingresos por alquileres y otros servicios		319	270
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>Nota 11</b>	<b>(7.153)</b>	<b>(2.711)</b>
<b>Aprovisionamientos-</b>		<b>(19.550)</b>	<b>(17.604)</b>
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	<b>Notas 11 y 19.2</b>	(445)	(485)
Trabajos realizados por otras empresas		(618)	(554)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	<b>Nota 11</b>	(18.487)	(16.565)
<b>Otros Ingresos de explotación</b>		<b>-</b>	<b>2</b>
<b>Gastos de personal-</b>	<b>Nota 19.3</b>	<b>(905)</b>	<b>(1.102)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(721)	(884)
Cargas sociales		(184)	(218)
<b>Otros gastos de explotación-</b>		<b>(8.514)</b>	<b>(3.426)</b>
Servicios exteriores	<b>Nota 19.4</b>	(2.313)	(2.271)
Tributos		(1.170)	(466)
Pérdidas, deterioro y variación provisiones por operaciones comerciales		(477)	(197)
Otros gastos de gestión corriente		(4.554)	(492)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 6, 7 y 8</b>	<b>(128)</b>	<b>(141)</b>
<b>Excesos de provisiones</b>		<b>60</b>	<b>216</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-</b>		<b>(325)</b>	<b>(207)</b>
Deterioros y pérdidas	<b>Notas 6 y 8</b>	(325)	(207)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(28.799)</b>	<b>(19.495)</b>
<b>Ingresos financieros-</b>	<b>Nota 19.5</b>	<b>126</b>	<b>6</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		126	6
En terceros		-	6
En empresas de Grupo		126	-
<b>Gastos financieros-</b>	<b>Nota 19.5</b>	<b>(4.794)</b>	<b>(5.041)</b>
Por deudas con terceros		(4.677)	(5.073)
Gastos financieros capitalizados	<b>Nota 11</b>	-	32
Por deudas con empresas de Grupo		(117)	-
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros</b>		<b>(21)</b>	<b>(59)</b>
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		(21)	(59)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-</b>		<b>(4.574)</b>	<b>(9.314)</b>
Deterioro de instrumentos financieros	<b>Nota 19.6</b>	(4.574)	(9.260)
Resultado por enajenaciones y otros	<b>Nota 10.1</b>	-	(54)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(9.263)</b>	<b>(14.408)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(38.062)</b>	<b>(33.903)</b>
Impuesto sobre Beneficios	<b>Nota 18.3</b>	1.709	3.220
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(36.353)</b>	<b>(30.683)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(36.353)</b>	<b>(30.683)</b>

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2012

## URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2012

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

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>(36.353)</b>	<b>(30.683)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>(36.353)</b>	<b>(30.683)</b>

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2012

## URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2012

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

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2010</b>	<b>36.485</b>	<b>2.355</b>	<b>(4.875)</b>	<b>23.158</b>	<b>(54.375)</b>	<b>2.748</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(30.683)	(30.683)
Operaciones con accionistas-						
Aumento de capital	49.392	-	-	-	-	49.392
Aplicación del resultado 2010	-	-	-	(54.375)	54.375	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2011</b>	<b>85.877</b>	<b>2.355</b>	<b>(4.875)</b>	<b>(31.217)</b>	<b>(30.683)</b>	<b>21.457</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(36.353)	(36.353)
Operaciones con accionistas-						
Reducción de capital (Nota 14)	(77.289)	-	-	77.289	-	-
Aplicación del resultado 2011	-	-	-	(30.683)	30.683	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2012</b>	<b>8.588</b>	<b>2.355</b>	<b>(4.875)</b>	<b>15.389</b>	<b>(36.353)</b>	<b>(14.896)</b>

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 2012



# URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2012

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>	<b>5.758</b>	<b>(3.311)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>(38.062)</b>	<b>(33.903)</b>
<b>Ajustes al resultado-</b>	<b>30.181</b>	<b>21.794</b>
Amortización del inmovilizado	128	141
Variación de provisiones	6.573	(9.612)
Correcciones valorativas por deterioro	18.812	26.230
Ingresos financieros	(126)	(6)
Gastos financieros	4.794	5.041
<b>Cambios en el capital corriente-</b>	<b>14.254</b>	<b>10.616</b>
Existencias	8.336	2.923
Deudores y otras cuentas a cobrar	667	4.732
Otros activos corrientes	17	(8)
Acreedores y otros pasivos corrientes	6.173	3.855
Otros activos y pasivos no corrientes	(939)	(885)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>	<b>(615)</b>	<b>(1.818)</b>
Pagos de intereses	(615)	(1.876)
Cobros de intereses	-	6
Cobros (pagos) por Impuesto sobre Beneficios	-	53
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>	<b>57</b>	<b>(4)</b>
<b>Pagos por inversiones-</b>	<b>-</b>	<b>(4)</b>
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	-	(4)
<b>Cobros por desinversiones-</b>	<b>57</b>	<b>-</b>
Otros activos financieros	57	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>	<b>(5.895)</b>	<b>3.311</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>	<b>(5.895)</b>	<b>3.311</b>
Emisión de obligaciones	-	4.000
Emisión de deudas con entidades de crédito	2.273	-
Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	4	361
Devolución y amortización de obligaciones	-	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	(8.631)	(231)
Devolución y amortización de otras deudas	231	(819)
Cobro de créditos a empresas de grupo	228	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(80)</b>	<b>(4)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	363	367
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	283	363

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

correspondiente al ejercicio 2012

## **Urbas Grupo Financiero, S.A.**

Memoria del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2012

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

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

El objeto de la Sociedad consiste en:

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

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2012 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 28 de marzo de 2013. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Urbas Guadahermosa, S.A. celebrada el 29 de junio de 2012 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

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

Con fecha 31 de octubre de 2006 los Consejos de Administración de las sociedades integradas en el proceso de fusión aprobaron el Proyecto de Fusión por absorción de la entidad Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.

(Sociedad absorbida) y Costa Rey, S.L. (Sociedad absorbida) por Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. (Sociedad absorbente), actualmente denominada Urbas Grupo Financiero, S.A.

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

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 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2012.

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

#### ***3.3 Principio de empresa en funcionamiento***

La Sociedad ha incurrido en pérdidas que han supuesto una reducción significativa de los fondos propios y la existencia de 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 de situación 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.

Estos factores son las futuras ampliaciones de capital por compensación de créditos, la existencia de deudas con vencimiento superior a doce meses clasificadas al corto plazo, así como la posibilidad de reducir los gastos, sin disminuir la capacidad operativa de la Sociedad.

### **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, inmateriales y de las inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.1, 5.2 y 5.3).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.7).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.9).
- 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 2012, 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 2011 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2012.

### **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 2012 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2011.

### **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 2011.

#### **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 36.353 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 2012, 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 minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 5.4.

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

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos, los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias. Asimismo, la Sociedad, cuando se cumplen las condiciones para ello, capitaliza la carga financiera asociada al inmovilizado en construcción. En el ejercicio 2012 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 de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

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

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

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

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

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

### **5.5 Arrendamientos**

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

### *Arrendamiento operativo*

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

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

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

## **5.6 Permutas de activos**

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

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

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

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

## **5.7 Instrumentos financieros**

### *5.7.1 Activos financieros*

#### *Clasificación*

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

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.
- b. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

La Sociedad considera como empresas del Grupo aquéllas en que participa mayoritariamente en su capital social y como empresas asociadas aquéllas otras en las que su participación es igual o superior al 20% del capital social. Los estados financieros adjuntos no reflejan los aumentos o disminuciones del

valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación. Dicha información se presenta en las cuentas anuales consolidadas que la Sociedad formula separadamente siguiendo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en esta misma fecha, que muestran unos activos de 123.448 miles de euros (153.778 miles de euros en 2011), un patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante negativo de 12.700 miles de euros (positivo de 23.012 miles de euros en 2011), una cifra de negocios de 7.717 miles de euros (5.514 miles de euros en 2011) y pérdida atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante por importe de 35.733 miles de euros (29.916 miles de euros en 2011).

#### *Valoración inicial*

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

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

#### *Valoración posterior*

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

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

#### *Deterioro*

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

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

#### *Bajas*

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



### *5.7.2 Pasivos financieros*

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

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

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

### *5.7.3 Instrumentos de patrimonio*

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

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

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

## **5.8 Existencias**

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

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. A fin de ejercicio se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias, cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción así como aquellos asociados con su financiación. En el ejercicio 2012 la Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

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

## **5.9 Provisiones y contingencias**

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

- a. Provisión para impuestos: se corresponde con el importe estimado de litigios y posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.
- b. Otras provisiones: correspondiente al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía

indeterminada. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o el pago.

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

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

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

### **5.10 Ingresos y gastos**

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

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

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

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

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

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

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

### **5.11 Indemnizaciones por despido**

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

### **5.12 Impuesto sobre Beneficios**

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

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

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

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

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

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

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

### **5.13 Transacciones con vinculadas**

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

### **5.14 Corriente / No corriente**

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

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Existencias	57.744	72.896
<b>Total activos corrientes</b>	<b>57.744</b>	<b>72.896</b>
Deudas con entidades de crédito	35.989	64.546
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>35.989</b>	<b>64.546</b>

### **5.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

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

### **5.16 Estado de flujos de efectivo**

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

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

## **6. Inmovilizado intangible**

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación, en los ejercicios 2012 y 2011, ha sido el siguiente:

### **Ejercicio 2012**

	<b>Miles de euros</b>		
	<b>31.12.2011</b>	<b>Adiciones</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Coste:</b>			
Derechos de explotación	3.254	-	3.254
Patentes	50	-	50
Aplicaciones informáticas	58	-	58
	3.362	-	3.362
<b>Amortización acumulada:</b>			
Derechos de explotación	-	-	-
Patentes	(28)	(5)	(33)
Aplicaciones informáticas	(48)	(10)	(58)
	(76)	(15)	(91)
<b>Deterioro:</b>			
Derechos de explotación	(3.254)	-	(3.254)
	(3.254)	-	(3.254)
<b>Total neto</b>	<b>32</b>	<b>(15)</b>	<b>17</b>

### **Ejercicio 2011**

	<b>Miles de euros</b>		
	<b>31.12.2010</b>	<b>Adiciones</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Coste:</b>			
Derechos de explotación	3.254	-	3.254
Patentes	50	-	50
Aplicaciones informáticas	58	-	58
	3.362	-	3.362
<b>Amortización acumulada:</b>			
Derechos de explotación	-	-	-
Patentes	(23)	(5)	(28)
Aplicaciones informáticas	(37)	(11)	(48)
	(60)	(16)	(76)
<b>Deterioro:</b>			
Derechos de explotación	(3.254)	-	(3.254)
	(3.254)	-	(3.254)
<b>Total neto</b>	<b>48</b>	<b>(16)</b>	<b>32</b>

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad no ha procedido a la capitalización de gastos financieros dentro del epígrafe del inmovilizado intangible.

Al cierre del ejercicio 2012, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible y no hay bienes del inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe significativo.

## **7. Inmovilizado material**

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación, en los ejercicios 2012 y 2011, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

### **Ejercicio 2012**

	Miles de euros		
	31.12.2011	Adiciones	31.12.2012
<b>Coste:</b>			
Terrenos y construcciones	842	-	842
Mobiliario	180	-	180
Equipos para procesos informáticos	74	-	74
Otro inmovilizado material	21	-	21
	1.117	-	1.117
<b>Amortización acumulada:</b>			
Construcciones	(56)	(10)	(66)
Mobiliario	(157)	(8)	(165)
Equipos para procesos informáticos	(72)	(2)	(74)
Otro inmovilizado material	(14)	(3)	(17)
	(299)	(23)	(322)
<b>Total neto</b>	<b>818</b>	<b>(23)</b>	<b>795</b>

### **Ejercicio 2011**

	Miles de euros			
	31.12.2010	Adiciones	Trasposos	31.12.2011
<b>Coste:</b>				
Terrenos y construcciones	1.209	-	(367)	842
Mobiliario	180	-	-	180
Equipos para procesos informáticos	74	-	-	74
Otro inmovilizado material	21	-	-	21
	1.484	-	(367)	1.117
<b>Amortización acumulada:</b>				
Construcciones	(60)	(12)	16	(56)
Mobiliario	(145)	(12)	-	(157)
Equipos para procesos informáticos	(69)	(3)	-	(72)
Otro inmovilizado material	(11)	(3)	-	(14)
	(285)	(30)	16	(299)
<b>Total neto</b>	<b>1.200</b>	<b>(30)</b>	<b>(351)</b>	<b>818</b>

Al 31 de diciembre de 2012, 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 2012 y 2011, es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2012	31.12.2011
Terrenos	427	427
Construcciones	415	415
	<b>842</b>	<b>842</b>

Al cierre del ejercicio 2012, la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso, por importe de 188 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2012, existen activos inmovilizados hipotecados por importe neto de 33 miles de euros garantizando diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2012, 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 2012, los Administradores consideran que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

Al 31 de diciembre de 2012, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

## **8. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2012 y 2011, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

### **Ejercicio 2012**

	Miles de euros		
	31.12.2011	Altas	31.12.2012
<b>Coste:</b>			
Terrenos	5.386	-	5.386
Construcciones	3.905	-	3.905
	9.291	-	9.291
<b>Amortización acumulada:</b>			
Construcciones	(276)	(90)	(366)
	(276)	(90)	(366)
<b>Deterioro:</b>			
Construcciones	(488)	(325)	(813)
	(488)	(325)	(813)
<b>Total neto</b>	<b>8.527</b>	<b>(415)</b>	<b>8.112</b>

## Ejercicio 2011

	Miles de euros			
	31.12.2010	Altas	Trasposos	31.12.2011
<b>Coste:</b>				
Terrenos	5.163	-	233	5.386
Construcciones	3.761	-	144	3.905
	8.924	-	367	9.291
<b>Amortización acumulada:</b>				
Construcciones	(165)	(95)	(16)	(276)
	(165)	(95)	(16)	(276)
<b>Deterioro:</b>				
Construcciones	(281)	(207)	-	(488)
	(281)	(207)	-	(488)
<b>Total neto</b>	<b>8.478</b>	<b>(302)</b>	<b>351</b>	<b>8.527</b>

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe corresponden, principalmente, a una nave industrial en el municipio de San Martín de la Vega, a unas oficinas en la calle Velázquez en Madrid, a un parking en Estepona y 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 política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2012, los Administradores consideran que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

Al 31 de diciembre de 2012, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 4.583 miles de euros que garantizan diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2012, ascienden a 3.614 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 2012 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).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2012, calculado en función de las valoraciones realizadas, durante el ejercicio 2012, por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 10.482 miles de euros. Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han utilizado tasas de descuento aceptables a un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro por importe de 325 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 únicamente tiene como arrendatario contratos de arrendamiento operativo, cuyos gastos asociados se registran en el epígrafe de "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 19.4). Al 31 de diciembre de 2012 no existen compromisos de arrendamiento a 5 años.

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



## **10. Inversiones financieras**

### **10.1 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas**

La composición de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, es la siguiente:

#### **Ejercicio 2012**

	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	18.260	-	18.260	-	-
Créditos a empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	-	8.602	8.602
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	-	267	267
	<b>18.260</b>	<b>-</b>	<b>18.260</b>	<b>8.869</b>	<b>8.869</b>

#### **Ejercicio 2011**

	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	18.922	-	18.922	-	-
Créditos a empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	4.000	4.000	11.445	11.445
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	-	620	620
	<b>18.922</b>	<b>4.000</b>	<b>22.922</b>	<b>12.065</b>	<b>12.065</b>

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

El movimiento de este epígrafe, durante los ejercicios 2012 y 2011, es el siguiente:

## Ejercicio 2012

	Miles de euros			
	31.12.2011	Adiciones	Retiros	31.12.2012
Urbanijar Ibérica, S.L.	18.525	2.445	-	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. (antes Gedpro Casatejada, S.L.)	3	-	-	3
Teleoro Medios, S.L.	50	-	-	50
El Decano Audiovisual, S.L.	35	3	-	38
Ed. y Pub. Guadalajara 2000, S.L.	11	-	(11)	-
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	4.248	-	-	4.248
Jacare Inversiones, S.L.	3.343	-	-	3.343
Deterioros	(21.078)	(3.110)	11	(24.177)
	<b>18.922</b>	<b>(662)</b>	-	<b>18.260</b>

## Ejercicio 2011

	Miles de euros			
	31.12.2010	Adiciones	Retiros	31.12.2011
Urbanijar Ibérica, S.L.	5.906	12.619	-	18.525
Mulova Corporate, S.L.	32	-	-	32
Urbas Maroc, S.A.R.L.	920	-	(920)	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	1.346	-	-	1.346
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	316	-	-	316
Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.U.	7.748	-	(7.748)	-
Urbas Bulgaria, EOOD.	4	1	-	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. (antes Gedpro Casatejada, S.L.)	3	-	-	3
Teleoro Medios, S.L.	41	9	-	50
El Decano Audiovisual, S.L.	35	-	-	35
Ed. y Pub. Guadalajara 2000, S.L.	11	-	-	11
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	4.248	-	-	4.248
Jacare Inversiones, S.L.	-	3.343	-	3.343
Deterioros	(20.505)	(9.241)	8.668	(21.078)
	<b>12.191</b>	<b>6.731</b>	-	<b>18.922</b>

La Sociedad ha suscrito, mediante aportaciones no dinerarias, una ampliación de capital en su filial Urbanijar Ibérica, S.L. Los bienes aportados han consistido en una finca sita en Guadalajara cuyo valor razonable ascendía, en el momento de la aportación, a 2.445 miles de euros (valor coincidente con el valor neto contable al que se encontraba registrada la mencionada finca en los estados financieros de la Sociedad, véase Nota 11). Tras la mencionada operación, la Sociedad sigue ostentando el 100% del capital de Urbanijar Ibérica, S.L.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2012, 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 2012
Urbanijar Ibérica, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	100%	20.970	(1.859)	(7.457)	19.982	(4.612)	(1.859)
Mulova Corporate, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	50%	32	-	(32)	63	(47)	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	1.346	-	(1.346)	247	(763)	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	316	(55)	(100)	96	175	(55)
Urbas Bulgaria, EOOD. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofia	100%	5	-	(5)	3	(9.563)	-
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	-	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	Renovables Medios	Madrid	52%	50	(8)	(50)	81	(410)	-
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios comunicación	Guadalajara	40%	38	(1)	(3)	94	(6)	(68)
Jacare Inversiones, S.L.(*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	51,07%	3.343	(706)	(2.080)	1.053	2.802	(1.382)
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	41,58%	4.248	(363)	(1.060)	10.218	(7.668)	2.821
Terfovol Renovables, S.A. (*)	Energías	Madrid	100%	12.015	(118)	(12.015)	3.600	(3.482)	(1.721)
				<b>42.437</b>	<b>(3.110)</b>	<b>(24.177)</b>			

(\*) Datos, al 31 de diciembre de 2012, no auditados.

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

En el mes de febrero de 2013 el Juzgado de lo Mercantil de Guadalajara ha aceptado la solicitud de concurso de Terfovol Renovables, S.A. interpuesta por la sociedad en octubre de 2012, de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, en su redacción vigente dada por la Ley 38/2011, de 10 de octubre, de reforma de la anterior.

Por su parte, la información relativa a las sociedades participadas por la Sociedad de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2012, es la siguiente:

Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio	Porcentaje de Participación Directa	Euros					
				Coste en Libros	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio 2012
De Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.:									
Guadahermosa Activos, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	48	-	-	48	64	(55)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	6	-	-	3	44	-

(\*) Datos, al 31 de diciembre de 2012, no auditados.

Ninguna de las sociedades participadas cotiza ni ha repartido dividendo alguno durante el ejercicio 2012.

## 10.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas de este epígrafe, al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, es el siguiente:

	Miles de euros	
	Créditos y Otros	
	31.12.2012	31.12.2011
Créditos a terceros	699	1.096
Otros activos financieros	229	384
	<b>928</b>	<b>1.480</b>

Dentro del epígrafe "Créditos a terceros" se incluyen al 31 de diciembre de 2012 créditos vencidos totalmente deteriorados por 13.169 miles de euros (13.988 euros a 31 de diciembre de 2011), de los cuales, 8.282 miles de euros (9.091 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) 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. Al cierre del pasado ejercicio, la Sociedad los clasificó como créditos con terceros por el importe pendiente de cobro y procedió a deteriorarlos totalmente, mediante la reclasificación de la provisión por responsabilidades que se encontraba registrada en el pasivo.

El saldo no deteriorado totalmente recoge, principalmente, un crédito concedido en ejercicios anteriores a la empresa Larisa, S.L. que, al 31 de diciembre de 2012, asciende a 1.116 miles de euros de los cuales se encuentran deteriorados 642 miles de euros (168 miles de euros de deterioro al 31 de diciembre de 2011), dado que se están produciendo cobros, pero no de acuerdo con el calendario acordado. El deterioro dotado en el 2012 ha sido registrado bajo el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Por su parte, dentro del epígrafe "Otros activos financieros" se recogen fianzas y depósitos por importe de 64 miles de euros y otros créditos corrientes con Socios y Administradores por un importe, al 31 de diciembre de 2012, de 165 miles de euros (véase Nota 22.2).

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

#### *10.3.1 Información cualitativa*

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

a. Riesgo de crédito:

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

b. Riesgo de liquidez:

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

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

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

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

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

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

#### *10.3.2 Información cuantitativa*

Riesgo de tipo de interés

	<b>2012</b>
Porcentaje de deuda financiera referenciada a tipos fijos	18,27%

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

## 11. Existencias

El movimiento experimentado por el epígrafe de "Existencias", durante los ejercicios 2012 y 2011, es el siguiente:

### Ejercicio 2012

	Miles de euros					
	31.12.2011	Adiciones	Retiros	Aportaciones en especie (Nota 10.1)	Trasposos	31.12.2012
Terrenos y solares	131.679	-	(900)	(3.350)	-	127.429
Obra en curso de construcción ciclo largo	6.078	-	-	-	-	6.078
Obra en curso de construcción ciclo corto	1.315	-	-	-	(1.315)	-
Edificios terminados	42.201	2.969	(11.659)	-	1.315	34.826
Anticipos	7.604	282	(279)	-	-	7.607
Deterioros	(85.684)	(19.489)	5.968	905	-	(98.300)
	<b>103.193</b>	<b>(16.238)</b>	<b>(6.780)</b>	<b>(2.445)</b>	-	<b>77.640</b>

### Ejercicio 2011

	Miles de euros					
	31.12.2010	Adiciones	Retiros	Aportaciones en especie	Trasposos	31.12.2011
Terrenos y solares	134.639	-	(1.091)	(13.000)	11.131	131.679
Obra en curso de construcción ciclo largo	13.030	462	-	-	(7.414)	6.078
Obra en curso de construcción ciclo corto	5.032	-	-	-	(3.717)	1.315
Edificios terminados	62.210	-	(4.203)	(15.806)	-	42.201
Anticipos	7.980	388	(764)	-	-	7.604
Deterioros	(79.170)	(17.181)	2.285	8.382	-	(85.684)
	<b>143.721</b>	<b>(16.331)</b>	<b>(3.773)</b>	<b>(20.424)</b>	-	<b>103.193</b>

Los trasposos del ejercicio 2012 se corresponden con la finalización de las obras de construcción de una promoción sita en Guadalajara.

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha reincorporado a sus Inmuebles terminados 90 de las 167 viviendas transmitidas a Construcciones Tajo West, S.L. en la operación de permuta realizada en el ejercicio 2010 (véase Nota 8) por importe de 2.969 miles de euros (véase Nota 12). Dicha reincorporación ha sido realizada en base a las condiciones contractuales suscritas por las partes en la operación de permuta.

Al cierre del ejercicio 2012, se han registrado unas pérdidas por deterioros de las existencias por valor de 19.489 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 2012, por expertos independientes.

Adicionalmente se han registrado unas reversiones del deterioro de existencias por valor de 1.002 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. El resto de los retiros del apartado “Deterioros” se corresponden con la salida de existencias y han sido registrados en el epígrafe “Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Dentro de los anticipos a proveedores se incluyen los anticipos entregados por las opciones de compra existentes sobre una serie de fincas. En este sentido, existen anticipos por 7.054 miles de euros que están totalmente deteriorados. En el ejercicio 2012 se han dotado 2.417 miles de euros adicionales que se han registrado bajo el epígrafe “Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En consecuencia, el importe de anticipos no deteriorados asciende a 553 miles de euros y corresponden, principalmente, a una opción de compra de apartamento en Almería y podría suponer unas compras de promociones terminadas, en el largo plazo, de 1.850 miles euros. Los contratos, en general, no recogen más cláusulas indemnizatorias que la pérdida de los importes adelantados por la compradora.

Al cierre del ejercicio 2012, existen activos hipotecados, incluidos en el epígrafe de existencias, por un coste bruto total de 117.000 miles de euros, en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2012 asciende a 87.812 euros (véase Nota 16.3).

Al 31 de diciembre de 2012, existen embargos de las Administraciones Públicas por deudas que ascienden a 1.172 miles de euros sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 2.402 miles de euros en la misma fecha.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2012 existen hipotecas vencidas por importe de 1.753 miles de euros que se encuentran en fase de ejecución. Las existencias afectadas por las ejecuciones tienen un valor neto contable de 1.957 miles de euros.

La superficie de los terrenos y solares, por zonas geográficas, al 31 de diciembre de 2012, es la siguiente:

Concepto	Metros Cuadrados					Total
	Madrid	Castilla La-Mancha	Andalucía	Comunidad Valenciana	Extremadura	
Terrenos y solares	4.611	1.065.447	1.288.411	6.951.805	154	9.310.428

Al 31 de diciembre de 2012 no existen compromisos de venta de importe significativo.

La Sociedad 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, la Sociedad mantiene sobre las cantidades entregadas y señaladas anteriormente, 550 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 de situación al 31 de diciembre de 2012.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, al 31 de diciembre de 2012, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende, aproximadamente, a 83.088 miles de euros (114.308 miles de euros al 31 de diciembre de 2011). Para el cálculo del valor razonable de las existencias por los mencionados valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el

Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

## **12. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

Este epígrafe del balance de situación presenta el siguiente detalle, al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.540	6.196
Clientes empresas del Grupo, asociadas y vinculadas (Nota 17)	-	1.760
Deudores varios	728	726
Personal	53	43
Activos por impuesto corriente	4	5
Otros créditos con la Administración Pública (Nota 18.1)	2.136	1.876
	<b>4.461</b>	<b>10.606</b>

El descenso del saldo de la cuenta de “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” durante el ejercicio 2012 se debe, principalmente, a la reducción de la cuenta por cobrar con Construcciones Tajo West, S.L. por hipotecas no subrogadas asociadas a las viviendas transmitidas en la operación de permuta realizada en 2010 (véanse Notas 7 y 11) al deshacer la Sociedad dicha permuta para parte de las viviendas transmitidas por un total de 2.969 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2012, el saldo de la cuenta por cobrar frente a Construcciones Tajo West, S.L. por inmuebles permutados y pendientes de subrogación hipotecaria se ha reducido, por tanto, hasta 1.311 miles de euros.

## **13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable. Dentro de este epígrafe se recogen, al 31 de diciembre de 2012, un saldo de 283 miles de euros, que es indisponible en su práctica totalidad.

## **14. Patrimonio neto y fondos propios**

### **Capital social**

Al cierre del ejercicio 2012 el capital social de la Sociedad asciende a 8.588 miles de euros, representados por 858.768.262 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (al cierre del ejercicio 2011 el capital social estaba representado por 858.768.262 acciones de 0,10 euros de valor nominal y ascendía a 85.877 miles de euros).

Con fecha 28 de diciembre de 2012 se ha ejecutado la reducción de capital aprobada por la Junta General de Accionistas en acta de 13 de diciembre de 2012 en un importe de 77.289 miles de euros, mediante reducción del valor nominal de la acción de la Sociedad de 0,10 euros a 0,01 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad, destinándose la totalidad a compensar “Resultados negativos de ejercicios anteriores”.

Al 31 de diciembre de 2012, tenían una participación significativa en la Sociedad (superior al 3%), de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L. y Strefeinader S.L.), con el 9,732% y Tres Culturas Dos Orillas S.L. con el 6,803%.



Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y cotizan en las bolsas de valores de Madrid y Barcelona. Al 31 de diciembre de 2012, el valor de cotización de la acción ascendía a 0,013 euros.

La Sociedad registra al 31 de diciembre de 2012 un patrimonio neto negativo por importe de 12.066 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. En 2013 se ha publicado el Real Decreto- Ley 3/2013 de 22 de febrero, que amplía el periodo de vigencia por un año más, por lo tanto seguirá vigente al 31 de diciembre de 2013. Por este motivo, a efectos del artículo 363 de la LSC no se deben tener en cuenta estas provisiones para el cálculo del patrimonio neto de la Sociedad.

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

	<b>Miles de euros</b>
Patrimonio neto a 31 de diciembre de 2012	(14.896)
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias registradas en 2012	325
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias registradas en 2011	207
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias registradas en 2010	284
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2012	18.487
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2011	16.566
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2010	11.697
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2009	1.001
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2008	44.476
<b>Patrimonio neto, al 31 de diciembre de 2012, para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de capital</b>	<b>78.174</b>

#### **Autorizaciones para emisión de capital social**

Con fecha 13 de diciembre de 2012, la Junta General de Accionistas aprobó la ampliación de capital hasta la cifra máxima de 9.534 miles de euros mediante compensación de créditos. En enero y febrero de 2013 el consejo de administración ha procedido a la ratificación y adhesión por importe conjunto de 1.771 miles de euros (Nota 28).

El 10 de diciembre de 2010, la Junta General de Accionistas de la Sociedad autorizó la emisión de bonos convertibles en acciones de la Sociedad Dominante. En cumplimiento de dicha autorización se han realizado diversas emisiones de bonos convertibles que culminaron con la conversión de la totalidad de los bonos en acciones durante el ejercicio 2011 por un importe de 49.391 miles de euros.

Con base en la cita autorización, con fecha 1 de diciembre de 2011 el Consejo de Administración de la Sociedad abrió un nuevo plazo de inscripción para la emisión de obligaciones necesariamente convertibles, que se cerró en diciembre de 2011 con la emisión y suscripción de 400 bonos de 10 mil euros de valor nominal, por un importe total de 4.000 miles de euros (véase Nota 17). Estos bonos fueron suscritos, íntegramente, por la sociedad del Grupo “Desarrollos Renovables Zimmermann, S.L.” (antes “Gedpro Casatejada, S.L.”) con la

finalidad de utilizarlos como contraprestación en una potencial transacción con un tercero no vinculado al Grupo. En caso de no perfeccionarse ninguna transacción, dichas obligaciones serán amortizadas, estando previsto su vencimiento para junio de 2013. A la fecha no se ha llevado a cabo ninguna transacción, estimando los Administradores que no es probable que se complete ninguna antes de junio de 2013.

Con fecha 20 de junio de 2012, la Junta General de Accionistas acordó delegar en el Consejo de Administración la facultad de emitir obligaciones y bonos convertibles y/o canjeables en acciones de la Sociedad dentro del plazo máximo de 5 años y por un importe máximo de 25 millones de euros.

## 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 2012 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 que, al 31 de diciembre de 2012, asciende a 4.809 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 antes de dicha fusión.

## 15. Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones del balance de situación, al cierre del ejercicio 2012, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, es el siguiente:

	Miles de euros					Saldo al 31.12.2012
	Saldo al 31.12.2011	Dotaciones	Reversiones	Asignaciones	Aplicaciones	
Provisión para impuestos	1.031	-	-	-		1.031
Provisión para responsabilidades	11.867	3.761	(60)	(8.854)	(939)	5.775
<b>Total a largo plazo</b>	<b>12.898</b>	<b>3.761</b>	<b>(60)</b>	<b>(8.854)</b>	<b>(939)</b>	<b>6.806</b>

La provisión para impuestos corresponde con la liquidación del IVA del ejercicio 2005 retenida por la Tesorería General de la Hacienda Pública por el impago por parte de la Sociedad de una serie de intereses de demora de ejercicios anteriores (véase Nota 18.1).

Las aplicaciones y reversiones de la provisión para responsabilidades se han producido como consecuencia de la resolución de los litigios que la Sociedad mantenía con una entidad financiera al haber llegado a un acuerdo de refinanciación, mediante el cual se han renegociado los vencimientos de la deuda y se han regularizado las cantidades vencidas.

Asimismo, la provisión para responsabilidades incluye la provisión por los fondos propios negativos de las filiales.

Los Administradores de la Sociedad tienen previsto abandonar sus operaciones en Bulgaria motivo por el cual se ha procedido a asignar parte de la provisión por fondos propios negativos que existía al cierre del pasado ejercicio sobre su participación en Urbas Bulgaria, EOOD para proceder a deteriorar las cuentas por cobrar y créditos de la Sociedad con dicha filial mediante el traspaso de esta cuenta durante el ejercicio (véase Nota 17).

Por su parte, las dotaciones registradas durante el ejercicio, han correspondido, principalmente, al incremento, en 2.200 miles de euros registrados como gasto en el epígrafe "Deterioro de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, de la provisión por los fondos propios negativos de las sociedades participadas Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L., Terfovol Renovables, S.A. y Teleoro Medios, S.L.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante avaló el préstamo hipotecario concedido por un banco marroquí a Urbas Maroc S.A.R.L., filial de la Sociedad hasta 2011. A la fecha, la hipoteca se encuentra en fase de ejecución, habiéndose realizado una valoración del activo por un perito judicial. La diferencia entre el importe reclamado y el importe de la valoración judicial, 625 miles de euros, se han provisionado en este ejercicio registrándose un gasto por este importe en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 21).

El resto de las dotaciones registradas en el ejercicio se deben a la provisión de diversos litigios por un total de 936 miles de euros, que se ha registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Tras estos movimientos, el saldo, al 31 de diciembre de 2012, en concepto de provisión para responsabilidades por fondos propios negativos de sociedades participadas asciende a 2.996 miles de euros.

## **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 2012 y 2011, es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>Instrumentos Financieros a Largo Plazo</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.3)	29	1.733
Obligaciones y otros valores negociables (Nota 14)	-	4.000
Otros pasivos financieros	55	55
	<b>84</b>	<b>5.788</b>

Al 31 de diciembre de 2012, el epígrafe "Otros pasivos financieros" corresponde en su totalidad a fianzas recibidas a largo plazo.

## 16.2 Pasivos financieros a corto plazo

	<b>Euros</b>	
	<b>Instrumentos Financieros a Corto Plazo</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.3)	101.414	102.152
Obligaciones y otros valores negociables	4.126	9
Otros pasivos financieros	6.988	3.666
	<b>112.528</b>	<b>105.827</b>

En diciembre de 2011, se realizó una emisión de obligaciones a 18 meses (véase Nota 14), por lo que el epígrafe de "Obligaciones y otros valores negociables a corto plazo", al 31 de diciembre de 2012, contiene las obligaciones emitidas, que se amortizarán en junio de 2013, y los intereses devengados por éstas desde su emisión.

### 16.2.1 Otros pasivos financieros

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se indica a continuación:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Fianzas y depósitos recibidos	52	62
Deudas con Socios y Administradores (Nota 21.2)	1.929	455
Otras deudas	5.007	3.149
	<b>6.988</b>	<b>3.666</b>

El saldo de otras deudas se corresponde al 31 de diciembre de 2012, principalmente, con dos deudas con terceros, una con Nova Lurani S.L. por 2.558 miles de euros y otra con Montebalito, S.A. por 476 miles de euros; y una deuda con la empresa vinculada Inversiones Financieras Octans, S.L.U. por 1.397 miles de euros (véase Nota 22.2).

## 16.3 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad tiene concedidas pólizas de crédito, préstamo y líneas de descuento con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:

	Euros							
	Límite	Saldo Dispuesto	Vencimiento					
			Vencido/ 2013	2014	2015	2016	2017	Más de 5 años
Pólizas de crédito	4.613	4.613	4.330	-	-	-	-	283
Pólizas de préstamo		85	85					
Hipotecas subrogables		87.813	51.820	1.266	3.301	1.336	1.336	28.754
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias		3.614	3.614	-	-	-	-	-
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio		29	1	1	1	1	1	24
Deudas por interés		5.289	5.289	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>101.443</b>	<b>65.139</b>	<b>1.267</b>	<b>3.302</b>	<b>1.337</b>	<b>1.337</b>	<b>29.061</b>

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en todos ellos, viene determinado mediante el Euribor más un diferencial de mercado.

**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 2012, 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 2012		Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio 2011	
	Miles de euros	%	Miles de euros	%
	Realizados dentro del plazo máximo legal	516	57%	1.822
Resto	391	43%	2.534	58%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>907</b>	<b>100%</b>	<b>4.356</b>	<b>100%</b>
PMPE (días) de pagos	132		375	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	9.250	92%	7.078	91%

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

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 en el ejercicio 2012, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 75 días (85 días para 2011).

### **17. Saldos con empresas del Grupo y asociadas**

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se indica a continuación:

#### **Ejercicio 2012**

	<b>Miles de euros</b>			
	<b>Créditos (Nota 10.1)</b>	<b>Cuentas a Cobrar (Nota 12)</b>	<b>Otros Activos Financieros (Nota 10.1)</b>	<b>Cuentas a Pagar</b>
Urbanijar Ibérica, S.L.	-	-	-	100
Jacare Inversiones S.L.	4.477	-	-	-
Jufrasol Solar, S.L.	4.126	-	-	-
Loinsa Portugal, S.L.	5.600	-	-	-
Urbas Bulgaria, EOOD.	6.968	1.760	125	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	198	-
El Decano Audiovisual, S.L.	-	-	-	-
Terfovol Renovables, S.A.	-	-	-	23
Teleoro, S.L.	-	-	228	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	64	-
Otras Sociedades vinculadas	-	-	5	-
Deterioros	(12.569)	(1.760)	(353)	-
	<b>8.602</b>	<b>-</b>	<b>267</b>	<b>123</b>

## Ejercicio 2011

	Miles de Euros			
	Créditos (Nota 10.1)	Cuentas a Cobrar (Nota 12)	Otros Activos Financieros (Nota 10.1)	Cuentas a Pagar
Urbanijar Ibérica, S.L.	-	-	89	-
Jacare Inversiones S.L.	4.477	-	-	-
Jufрасol Solar, S.L.	4.000	-	-	3
Loinsa Portugal, S.L.	5.600	-	-	-
Urbas Bulgaria, EOOD.	6.968	1.760	125	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	198	-
El Decano Audiovisual, S.L.	-	-	1	-
Terfovol Renovables, S.A.	-	-	4	-
Teleoro, S.L.	-	-	228	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	64	-
Otras Sociedades vinculadas	-	-	139	118
Deterioros	(5.600)	-	(228)	-
	<b>15.445</b>	<b>1.760</b>	<b>620</b>	<b>119</b>

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

Por su parte, la cuenta por cobrar por 4.126 miles de euros con Jufрасol Solar, S.A., se corresponde con un crédito de 4.000 miles de euros concedido por la Sociedad para que la filial, a su vez, concediese un crédito de igual cuantía a favor de la sociedad del Grupo, Desarrollos Renovables Zimmermann, S.L. (antes Gedpro Casatejada, S.L.), para la suscripción de los bonos descritos en la Nota 14. Este crédito, junto con los intereses devengados desde su concesión, ha sido reclasificado al cierre del ejercicio 2012 al corto plazo por vencer en junio de 2013.

### Deterioros

Tal y como se indica en la Nota 15, al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad ha asignado parte de la provisión por fondos propios negativos que tenía para Urbas Bulgaria, EOOD en el deterioro del crédito, las cuentas por cobrar y los otros activos financieros que mantenía con dicha filial por importe conjunto de 8.854 miles de euros.

## 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 2012 y 2011, es la siguiente:

### Ejercicio 2012

	Miles de euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudora por devolución de impuestos	1.908	-
Hacienda Pública Deudora por IVA	228	-
Hacienda Pública Acreedora por IRPF	-	141
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	487
Hacienda Pública Deudora por otros conceptos fiscales	-	-
Hacienda Pública Acreedora por otros conceptos fiscales	-	172
Hacienda Pública Acreedora por impuestos aplazados	-	2.475
Intereses de demora de aplazamientos	-	2
	<b>2.136</b>	<b>3.277</b>

### Ejercicio 2011

	Miles de euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudora por devolución de impuestos	1.830	-
Hacienda Pública Deudora por IVA	46	-
Hacienda Pública Acreedora por IRPF	-	110
Hacienda Pública Acreedora por IVA	-	1
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	345
Hacienda Pública Deudora por otros conceptos fiscales	1	-
Hacienda Pública Acreedora por otros conceptos fiscales	-	46
Hacienda Pública Acreedora por impuestos aplazados	-	1.803
Intereses de demora de aplazamientos	-	397
	<b>1.876</b>	<b>2.702</b>

Bajo el concepto de Hacienda Pública por devolución de impuestos se incluye la liquidación del IVA del ejercicio 2005 retenida por la Tesorería General de la Hacienda Pública por el impago por parte de la Sociedad de una serie de intereses de demora de ejercicios anteriores (véase Nota 15).

Bajo el epígrafe "Hacienda Pública por impuestos aplazados" encontramos las siguientes partidas:

- En enero de 2009, la Sociedad solicitó el aplazamiento/fraccionamiento de la liquidación del Impuesto sobre Valor Añadido de dicho mes y ascendente a 992 miles de euros. Dicho aplazamiento fue aprobado por la Administración Tributaria con fecha 5 de junio de 2009. Adicionalmente, la Sociedad solicitó con posterioridad el aplazamiento de la liquidación del impuesto sobre valor añadido del mes de diciembre de 2009, ascendente a 4.455 miles de euros. A 31 de diciembre de 2012 quedan 2.217 miles de euros pendientes en concepto de principal e intereses de estas deudas.
- Adicionalmente, se ha solicitado el aplazamiento de las cuotas por retenciones practicadas en el tercer trimestre de 2012 por importe de 40 miles de euros y el aplazamiento de 218 miles de euros de un acta levantada por la inspección del IVA de 2010.



Al 31 de diciembre de 2012 existen cuotas por retenciones practicadas del impuesto de la renta de las personas físicas por un importe de 73 miles de euros 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 426 miles de euros vencidas y no aplazadas, en periodo ejecutivo, al 31 de diciembre de 2012.

### 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:

#### Ejercicio 2012

	Miles de euros	
	Aumentos	Importe
Resultado contable (antes de impuestos)		(38.062)
Diferencias permanentes	1.099	1.099
Diferencias temporales	5.696	5.696
<b>Base imponible negativa (resultado fiscal)</b>		<b>(31.267)</b>
<b>Retenciones e ingresos a cuenta</b>		<b>(4)</b>

#### Ejercicio 2011

	Miles de euros	
	Aumentos	Importe
Resultado contable (antes de impuestos)	-	(33.903)
Diferencias permanentes	123	123
Diferencias temporales	10.732	10.732
<b>Base imponible negativa (resultado fiscal)</b>		<b>(23.048)</b>
<b>Retenciones e ingresos a cuenta</b>		<b>(5)</b>

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

### 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 2012

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(38.062)
Diferencias permanentes	1.099
Cuota del Impuesto sobre Sociedades 30%	-
Reversión impuestos diferidos	1.709
<b>Ingreso por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>1.709</b>

#### Ejercicio 2011

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(33.903)
Diferencias permanentes	123
Cuota del Impuesto sobre Sociedades 30%	-
Reversión impuestos diferidos	3.220
<b>Ingreso por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>3.220</b>

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tiene pendientes de compensar las siguientes bases imponibles negativas generadas:

Año de Generación	Miles de euros	Plazo Máximo de Compensación
	Bases Imponibles Negativas	
1997	7.412	2015
1998	807	2016
2001	2.892	2019
2002	254	2020
2003	503	2021
2004	4.456	2022
2005	584	2023
2008	42.831	2026
2009	23.704	2027
2010	46.625	2028
2011	23.048	2029
2012	31.267	2030
	<b>184.383</b>	

#### 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 2012, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2008 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2009 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	
	2012	2011
Ingresos por venta de promociones	7.025	3.116
Ingresos por venta de suelo	372	2.092
Ingresos por arrendamientos	297	124
Otros	22	146
	<b>7.716</b>	<b>5.478</b>

La distribución de la cifra de negocios de los ejercicios 2012 y 2011, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

#### Ejercicio 2012

	Miles de euros				
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Otros	Total
Castilla La Mancha	4.279	324	25	22	4.650
Andalucía	2.746	48	272	-	3.066
	<b>7.025</b>	<b>372</b>	<b>297</b>	<b>22</b>	<b>7.716</b>

**Ejercicio 2011**

	Miles de euros				
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Otros	Total
Madrid	-	-	68	-	68
Castilla La Mancha	2.841	400	56	146	3.443
Andalucía	275	1.692	-	-	1.967
	<b>3.116</b>	<b>2.092</b>	<b>124</b>	<b>146</b>	<b>5.478</b>

**19.2 Aprovisionamientos**

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

**Ejercicio 2012**

	Miles de euros	
	Variación Suelo	Total
Terrenos y solares	445	445
	<b>445</b>	<b>445</b>

**Ejercicio 2011**

	Miles de euros		
	Compras	Variación Suelo	Total
Terrenos y solares	-	484	484
Obras y servicios	1	-	1
	<b>1</b>	<b>484</b>	<b>485</b>

**19.3 Gastos de personal**

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

	Miles de euros	
	2012	2011
Sueldos y salarios	628	809
Indemnizaciones	93	75
Otras cargas sociales	21	41
Seguridad social	163	177
	<b>905</b>	<b>1.102</b>

El número medio de personas empleadas, en el curso de los ejercicios 2012 y 2011, distribuido por categorías profesionales ha sido:

<b>Numero medio empleados</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Directivos	4	6
Jefes y Técnicos	3	5
Administrativos y comerciales	8	9
Oficinas varias y subalternos	-	2
	<b>15</b>	<b>22</b>

El desglose de la plantilla, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

#### **Ejercicio 2012**

	<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>	<b>Número de Empleados</b>
Directivos	-	3	3
Jefes y Técnicos	-	2	2
Administrativos y comerciales	5	3	8
	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>13</b>

#### **Ejercicio 2011**

	<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>	<b>Número de Empleados</b>
Directivos	-	4	4
Jefes y Técnicos	-	3	3
Administrativos y comerciales	6	3	9
Oficinas varias y subalternos	-	-	-
	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>16</b>

#### **19.4 Otros gastos de explotación**

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2012 y 2011, es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Arrendamientos y cánones	20	43
Reparaciones y conservación	8	9
Servicios de profesionales independientes	1.527	1.809
Primas de seguros	57	56
Servicios bancarios y similares	33	117
Publicidad , propaganda y relaciones públicas	5	19
Suministros	19	41
Otros servicios	644	177
	<b>2.313</b>	<b>2.271</b>

### **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 2012 y 2011, es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Ingresos financieros-</b>		
Intereses de créditos de terceros	-	6
Intereses de créditos de empresas de Grupo	126	-
	<b>126</b>	<b>6</b>
<b>Gastos financieros-</b>		
Intereses de deudas con terceros	4.677	5.073
Intereses de deudas con empresas de Grupo	117	-
Gastos financieros capitalizados	-	(32)
	<b>4.794</b>	<b>5.041</b>

### **19.6 Deterioro de instrumentos financieros**

	<b>Euros</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Deterioro de participaciones empresas del Grupo y asociadas (Nota 10.1)	3.110	9.241
Reversión de provisión de fondos propios negativos (Nota 15)	-	(10.923)
Dotación provisión por fondos propios negativos empresas del Grupo (Nota 15)	2.200	1.516
Variación deterioro de créditos (Nota 10.2)	(809)	9.426
Deterioro inversiones financieras a largo plazo	73	-
<b>Total</b>	<b>4.574</b>	<b>9.260</b>

## **20. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 18.613 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 2012 (véase Nota 15). Los administradores entienden que la Sociedad 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 dicho importe.

## **21. Operaciones y saldos con partes vinculadas**

### **21.1 Operaciones con vinculadas**

Durante el ejercicio 2012, se han realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas.

Sociedad	Ingreso / (Gasto)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L. Retrocesión venta	(743)
Otros gastos de explotación	(1.414)
Iuris Consulatio L&K, S.L. Otros gastos de explotación	(460)

Durante el ejercicio 2012 se ha revertido una venta de dos viviendas realizada en ejercicios anteriores a Tres Culturas Dos Orillas al no poderse subrogar las hipotecas que las gravaban. Asimismo se ha recibido una reclamación de dicho accionista en relación con el perjuicio económico ocasionado por la prestación en ejercicios anteriores de una garantía prendaria de acciones de la Sociedad. El Consejo de Administración encargó un estudio externo para valorar dicho perjuicio, que lo fijó en 1.414 miles de euros.

### **21.2 Saldos con vinculadas**

Los principales saldos en balance con vinculadas son los siguientes:

### Ejercicio 2012

Sociedad	Miles de euros			
	Otros Créditos Corrientes (Nota 10.2)	Acreedores por prestación de servicios	Otras deudas (Nota 16.2.1)	Deudas con Socios y Administradores (Nota 16.2.1)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	72	13	-	1.929
D. Juan Antonio Ibáñez	-	60	-	-
Laite Business, S.L.	-	43	-	-
Inversiones financieras Octans, S.L.U.	-	-	1.397	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	-	457	-	-
Otros vinculados	93	157	-	-
	<b>165</b>	<b>730</b>	<b>1.397</b>	<b>1.929</b>

### Ejercicio 2011

Sociedad	Miles de euros		
	Cuentas por Cobrar	Otros Créditos Corrientes (Nota 9)	Otras Deudas con Socios y Administradores (Nota 15.2)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	797	72	455
Otros vinculados	-	105	-
	<b>797</b>	<b>177</b>	<b>455</b>

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

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2012 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de Urbas Grupo Financiero, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

### Ejercicio 2012

	Miles de euros		
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos
Consejo de Administración	120	148	12
Alta dirección	288	25	12



## Ejercicio 2011

	Miles de euros		
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos
Consejo de Administración	120	-	12
Alta dirección	337	-	-

Se ha excluido de la alta dirección a quienes simultáneamente tienen la condición de miembros del Consejo de Administración, cuyas retribuciones se hallan detalladas como consejeros.

El 5 de julio de 2012 el Comité de Retribuciones de la Sociedad Dominante aprobó unas dietas y/o gratificaciones para los consejeros y los miembros de la alta dirección por importe de 148 miles de euros y 37 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente aprobó unas retribuciones de 83 miles de euros para terceros por la dedicación prestada al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Las remuneraciones satisfechas al Consejo de Administración y a la alta dirección, durante el ejercicio 2012, han ascendido a 605 miles de euros, de los cuales 408 miles de euros, se encuentran registrados en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El importe restante ha sido registrado en el epígrafe "Servicios Exteriores".

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

## **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**

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

Consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación
D. Juan Antonio Ibañez Fernandez	Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	1%

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

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

#### **24. Honorarios de auditoría**

Durante el ejercicio 2012 y 2011, 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	
	2012	2011
Servicios de Auditoría	60	70
Otros servicios de Auditoría (*)	36	3
Otros servicios de Verificación	-	-
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>96</b>	<b>73</b>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>96</b>	<b>73</b>

(\*)Auditoría del Balance a 31 de julio de 2012.

#### **25. Hechos posteriores**

Con fecha 3 de enero de 2013, el Consejo de Administración de la Sociedad declaró el cierre del primer periodo de ratificación y adhesión a la ampliación de capital mediante compensación de créditos aprobada en la Junta general Extraordinaria de 13 de diciembre de 2012 por un importe de 828 miles de euros. Igualmente en su reunión de 13 de febrero de 2013 declaró el cierre del segundo periodo de ratificación y adhesión por un importe de 843 miles de euros.

Con fecha 5 de marzo de 2013, la Sociedad ha procedido a la venta a su valor neto contable por 13.511 miles de euros del 100% de las participaciones de su filial Urbanijar Ibérica, S.L. a las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L. urbanísticos y tiene como garantía las propias acciones de Urbanijar. El pago del precio de dicha venta se ha condicionado a un calendario de pagos y al cumplimiento de ciertos hitos urbanísticos.

# **URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.**

## **Informe de Gestión correspondiente al Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2012.**

### **Introducción**

La permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española y el mantenimiento de su situación de recesión, así como la contracción del crédito bancario han marcado la evolución de la Sociedad durante el ejercicio 2012. Estos factores 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 ejercicio 2013, a la espera de la efectividad de las medidas de la reforma financiera en el sistema bancario español, el flujo ordenado del crédito a los particulares y empresas, así como la actividad de Sareb y de las propias inmobiliarias de los bancos.

### **Actividad desarrollada por La sociedad en el ejercicio 2012 y evolución previsible durante el ejercicio 2013**

La cifra de negocios durante el ejercicio 2012 que ascendió a 7,7 millones de euros. Las crisis económica y financiera, la restricción del crédito a los particulares y empresas, el elevado y creciente paro que afecta a España, la caída del consumo, la falta de confianza marcada por el pesimismo de las perspectivas económicas, han continuado afectando negativamente a la venta de inmuebles.

La sociedad a 31 de diciembre de 2012, disponía de 22 promociones con 234 viviendas, junto con 10,1 millones de m<sup>2</sup> de suelo. Asimismo para alquiler disponía de una nave industrial en la provincia de Madrid, junto con la cartera de pisos en diferentes provincias, una participación (51,1%) en un hotel de 75 habitaciones en Vera (Almería), un local de oficinas en la C/ Velázquez en Madrid y un parking en Estepona (Málaga). La concesión de la financiación para la compra de viviendas continuará siendo crucial, junto con las bajadas de precios, para tratar de vender las carteras de viviendas. Se espera el mercado de suelo y de la construcción de nuevas viviendas no se reactive en el año 2014, debido a la permanencia de las dificultades económicas y financieras que afectan directamente al sector

Durante el ejercicio se ha proseguido con la reducción de los gastos fijos. La plantilla al cierre del ejercicio ascendía a 13 personas, habiéndose reducido desde las 18 personas al cierre del ejercicio anterior.

En cuanto a las acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., es preciso señalar que las crisis antes citadas, han tenido una influencia relevante sobre la actividad del sector y sus expectativas, habiendo incidido negativamente en la cotización de las citadas acciones, que sin embargo han seguido manteniendo su tradicional liquidez, lo que ha permitido a nuestros accionistas realizar las operaciones bursátiles por ellos deseadas. Como indicador, hay que citar que durante el ejercicio 2012 se contrataron un total de 1.348.604.808 acciones, lo que supone una rotación de 1,57 veces el capital, una de las más altas de la Bolsa española. A 31 de diciembre el número total de acciones en circulación alcanzó un total de 858.768.262 acciones.

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 año 2013, los problemas de deuda pública reflejados en los diferenciales de la deuda respecto al bono alemán, las medidas de austeridad implantadas que han frenado la inversión y han elevado los impuestos, la falta de confianza de los consumidores que incentiva el ahorro y no el consumo o inversión, las dificultades para la obtención de créditos a nivel particular o empresarial y sobre todo, el aumento continuado del paro. Todas estas circunstancias hacen prever que el escenario del ejercicio cerrado continúe en el próximo ejercicio.

La deuda bancaria ha pasado a 101 millones de euros en 2012.

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

Al cierre del ejercicio, el capital social de Urbas Grupo Financiero S.A. está constituido por 858.768.262 acciones, todas ellas de la misma clase y representadas por medio de anotaciones en cuenta, con un valor nominal unitario de 0,01 euros. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, no existiendo restricción a la transmisión de las acciones ni al derecho de voto.

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

El Consejo de Administración se encuentra facultado, por acuerdo de la Junta del 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 13 de diciembre de 2012 autorizó una ampliación de capital hasta la cifra máxima de 9.434.018,04 euros mediante compensación de créditos

En el ejercicio, el capital social disminuyó en 77.289.143,58 euros hasta 8.587.682,68 euros mediante la reducción del valor nominal de cada una de las 858.768.262 acciones que pasó de de 0,10 euros a 0.01 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 2012, de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, se encuentra D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L. y Streifeinader S.L.), con el 9,732% y Tres Culturas Dos Orillas S.L. con el 6,803%. La Sociedad no tiene conocimiento de pactos parasociales entre accionistas que afecten la misma.

### **Autocartera y obligaciones convertibles**

En la Junta General celebrada el día 29 de junio, 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.

En la Junta General celebrada el 29 de junio de 2012, la sociedad Corporate Leisure S.L., es nombrada nuevo consejero de la Sociedad, convirtiéndose en nuevo miembro del Consejo de Administración por periodo de 5 años, la cual designó representante físico de dicha compañía para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo, y estará representada en el Consejo de Administración de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. por D. José Humberto Ávila Carrillo.

En el Consejo de Administración de la Compañía, de fecha 8 de noviembre de 2012, se aceptó la renuncia presentada por D. José María Lamo de Espinosa y Michels de Champourcin al cargo de vocal del Consejo de Administración, renunciando de momento a cubrir la vacante existente en el Consejo por la dimisión mencionada.

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 Junta General celebrada el 29 de junio de 2012, y como consecuencia de la publicación y entrada en vigor de las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de Reforma Parcial de la Ley de Sociedades de Capital, por la cual se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2007/36/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de julio, sobre el ejercicio de determinados derechos de los accionistas de sociedades anónimas cotizadas, se procedió a revisar el conjunto de documentos societarios, incluyendo Estatutos Sociales, acordando la modificación de los artículos 9, 11 y 13 de los Estatutos Sociales referidos a las Juntas Generales.

## **Grupo**

Las sociedades que forman La sociedad cuya matriz es Urbas Grupo Financiero S.A. está formado por las empresas que a continuación se indican participadas al 100%: Urbanijar Ibérica S.L., Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria EAD, S.C. Urbas Rumanía S.A. (99%), Terfovol Renovables S.A., Gedpro Casatejada S.L. y Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L., siendo esta última propietaria del 100% de las participaciones de Guadahermosa Activos S.L. y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. Asimismo Terfovol Renovables S.A. tienen el 100% del capital de Parque Fotovoltaico de Usanos S.L., Parque Fotovoltaico de Romanones S.L. y Parque Fotovoltaico de Torrejón del Rey S.L. Además existen las siguientes participaciones: Mulova Corporate S.L. (50%), Jacare Inversiones S.L. (51,07%), Loinsa (90%), Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (42%), Teleoro Medios S.L. (51,84%), El Decano Audiovisual (40%) y Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000 S.A. (5,48%).

## **Gastos de investigación y desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados**

La sociedad no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio 2012 ni dispone de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2012.

### **Hechos posteriores al cierre del ejercicio**

El Consejo de Administración en su reunión de 3 de enero de 2013 declaró el cierre del primer periodo de ratificación y adhesión a la ampliación de capital mediante compensación de créditos aprobada en la Junta general Extraordinaria de 13 de diciembre de 2012 por un importe de 827.572,53 euros. Igualmente en su reunión de 13 de febrero de 2013 declaró el cierre del segundo periodo de ratificación y adhesión por un importe de 842.600 euros.

En esta última reunión se aceptó la dimisión de D. Enrique Lahuerta Tornos como representante físico del consejero Espartel Fund Investment S.L. y la designación como representante físico de D<sup>a</sup> Julia María Moreno Infantes. Igualmente en dicha reunión del Consejo se informó de la baja del mencionado D. Enrique Lahuerta Tornos como Director general de la Compañía en el marco de la política de reducción de costes. Por último, en la citada reunión se acordó el nombramiento como Vicepresidente del Consejo del consejero Aurici del Sur S.L., representado por D. Juan Antonio Acedo Fernández.

Finalmente, con fecha 5 de marzo de 2013, la Sociedad Dominante ha procedido a la venta por su valor neto contable, 13.511 miles de euros, del 100% de las participaciones de su filial Urbanijar Ibérica, S.L. a las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L.. El pago del precio de dicha venta se ha condicionado a un calendario de pagos y al cumplimiento de ciertos hitos urbanísticos y tiene como garantía las acciones de Urbanijar.

## Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

Las cuentas anuales del ejercicio 2012 de Urbas Grupo Financiero, S.A., integradas por el balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria así como el Informe de Gestión, han sido formuladas por el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. en su reunión del día 28 de marzo de 2013. Dichas cuentas anuales e informe de gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2012, estando extendidos en 51 hojas (incluida ésta).

---

Presidente: D. JUAN ANTONIO IBÁÑEZ  
FERNÁNDEZ

---

Consejero: AURICI DEL SUR, S.L.  
(representada por D. Juan Antonio Acedo  
Fernández)

---

Consejero: ESPARTEL FUND INVESTMENT,  
S.L. (representada por D. Julia M<sup>a</sup> Moreno  
Infante)

---

Consejero: EURO COMETA, S.L.  
(representada por D. José Antonio  
Bartolomé Nicolás)

---

Consejero: FOMENTO DE INVERSIONES  
DIRECTAS, S.L. (representada por D. Ricardo  
López Vegas)

---

Consejero: TRES CULTURAS DOS ORILLAS,  
S.L. (representada por D. Jesús Ordóñez  
Gutiérrez)

---

Consejero: CORPORATE LEISURE, S.L.  
(representada por D. Jose Humberto Ávila  
Carrillo)

---

Consejero: D. LUIS RAMOS ATIENZA

---

Consejero: DARIVENIA MARKET, S.L.  
(representada por D. Santiago Barra Toquero)

# INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2012

C.I.F.: A-08049793

Denominación social: URBAS GUADAHERMOSA, S.A.



## MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

### A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
13/12/2012	8.587.682,62	858.768.262	858.768.262

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
STREFEINADER S.L.	08/10/2012	Se ha descendido del 3% del capital Social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	602.000	0	0,070
AURICI DEL SUR S.L.	1.000	0	0,000
CORPORATE LEISURE S.L.	684	0	0,000
DARIVENIA MARKETS S.L.	96.200	0	0,011
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.	127.500	0	0,015
EURO COMETA S.L.	96.400	0	0,011
FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.	120.100	0	0,014
DON LUIS RAMOS ATIENZA	1.000	0	0,000
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	58.419.831	0	6,803

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	58.419.831	6,803
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	STREFEINADER S.L.	24.550.000	2,859

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	6,924
--	-------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

NO

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
0	0	0,000

(\*) A través de:

Total	0
-------	---

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	0
---	---

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General celebrada el 29 de junio 2012 facultó al Consejo de Administración para que en el plazo de 18 meses, la Sociedad pudiera, bien directamente bien a través de sus sociedades filiales o participadas, proceder a la adquisición de acciones propias a un precio no inferior al diez por ciento del nominal ni superior al de cotización de las acciones en el momento de su adquisición, dentro de los límites y con los requisitos que resulten legalmente aplicables.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0
---	---

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0
---	---

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

## B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

### B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	10
Número mínimo de consejeros	5

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Último nombram	Procedimiento de elección
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	--	PRESIDENTE- CONSEJERO DELEGADO	09/06/2004	26/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
AURICI DEL SUR S.L.	JUAN ANTONIO ACEDO FERNANDEZ	CONSEJERO	28/05/2010	28/05/2010	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
CORPORATE LEISURE S.L.	JOSE HUMBERTO AVILA	CONSEJERO	29/06/2012	29/06/2012	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DARIVENIA MARKETS S.L.	SANTIAGO BARRA TOQUERO	CONSEJERO	26/06/2009	26/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.	JULIA MORENO INFANTES	CONSEJERO	15/09/2009	15/09/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
EURO COMETA S.L.	JOSE ANTONIO BARTOLOME NOCOLAS	CONSEJERO	12/05/2009	12/05/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.	RICARDO LOPEZ VEGAS	CONSEJERO	22/04/2008	22/04/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON LUIS RAMOS ATIENZA	--	CONSEJERO	14/02/2011	14/02/2011	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	JESUS ORDOÑEZ GUTIERREZ	CONSEJERO	27/06/2008	27/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	9
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON JOSE MARIA LAMO DE ESPINOSA MICHELS DE CHAMPOURCIN	INDEPENDIENTE	01/10/2012

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

#### CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	--	PRESIDENTE- CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	1
% total del consejo	11,111

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	--	JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ

Número total de consejeros dominicales	1
% total del Consejo	11,111

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero  
DON LUIS RAMOS ATIENZA  
Perfil  
ABOGADO

Número total de consejeros independientes	1
% total del consejo	11,111

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento
AURICI DEL SUR S.L.	--
CORPORATE LEISURE S.L.	--
DARIVENIA MARKETS S.L.	--
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.	--
EURO COMETA S.L.	--
FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.	--

Número total de otros consejeros externos	6
---	---

% total del consejo	66,667
---------------------	--------

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

**Nombre o denominación social del consejero**

EURO COMETA S.L.

**Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo**

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

**Motivos**

Su representante D. José Antonio Bartolomé ha mantenido acuerdos con esta Sociedad.

**Nombre o denominación social del consejero**

FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.

**Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo**

DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ

**Motivos**

Su representante D. Ricardo López, tiene parentesco con el Presidente de la Sociedad.

**Nombre o denominación social del consejero**

AURICI DEL SUR S.L.

**Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo**

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

**Motivos**

Su representante D. Juan Antonio Acedo ha mantenido acuerdos con esta Sociedad.

**Nombre o denominación social del consejero**

CORPORATE LEISURE S.L.

**Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo**

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

**Motivos**

Su representante D. José Humberto Avila, es Administrador de una Sociedad del Grupo.

**Nombre o denominación social del consejero**

ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.

**Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo**

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

**Motivos**

Su representante D. Enrique Lahuerta ha sido Director General de Urbas Grupo Financiero S.A.

**Nombre o denominación social del consejero**

DARIVENIA MARKETS S.L.

**Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo**

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

**Motivos**

Su representante D. Santiago Barra Toquero ha mantenido acuerdos con esta Sociedad.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:



B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

SI

**Nombre del consejero**

DON JOSE MARIA LAMO DE ESPINOSA MICHELS DE CHAMPOURCIN

**Motivo del cese**

Por motivos estrictamente personales.

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

**Nombre o denominación social consejero**

DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ

**Breve descripción**

Las habituales para la gestión ordinaria de la empresa.

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

NO

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	120
Retribucion Variable	0
Dietas	148
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	12

<b>Total</b>	<b>280</b>
--------------	------------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

<b>Total</b>	0
--------------	---

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	192	0
Externos Dominicales	12	0
Externos Independientes	12	0
Otros Externos	64	0
<b>Total</b>	<b>280</b>	<b>0</b>

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	280
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,0

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON JESUS ORDOÑEZ GUTIERREZ	DIRECTOR DE EXPANSION
DON IGNACIO OTERO DE IRIZAR	SUBDIRECTOR GENERAL
DON ENRIQUE LAHUERTA TORNOS	DIRECTOR GENERAL
DOÑ IVAN CUADRADO LOPEZ	DIRECTOR JURIDICO
DON FRANCISCO MARTIN APARICIO	DIRECTOR FINANCIERO
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	288

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	0
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	SI	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	SI
---	----

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
<p>Según el artículo 24 bis de los Estatutos Sociales: Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 28 de los presentes Estatutos, la retribución de los miembros del Consejo de Administración consistirá en una asignación mensual o anual fija y determinada, y en dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de los diferentes Comités o Comisiones.</p> <p>La Junta General de Accionistas establecerá el importe de las retribuciones que pueda satisfacer la Sociedad al conjunto de los Consejeros, importe que permanecerá vigente para años sucesivos salvo acuerdo en contrario de la Junta General. El Consejo de Administración estará facultado para distribuir entre sus miembros el importe global fijado por la Junta. La retribución prevista en este artículo será compatible e independiente de cualesquiera otras percepciones profesionales o laborales que puedan corresponder a los Consejeros por cualesquiera otras funciones ejecutivas o de asesoramiento que, en su caso, desempeñen para la Sociedad, distintas de la supervisión y decisión colegiadas propias de su condición de Consejeros.</p> <p>Según el artículo 28 de los Estatutos: del beneficio líquido que resulte del Balance después de deducidos los gastos y de atender debidamente las amortizaciones, se aplicará:</p> <p>a) La cantidad precisa para cumplir las obligaciones impuestas por la Ley sobre Reservas obligatorias.</p> <p>b) Hasta un cinco por ciento al Consejo de Administración, que éste repartirá como juzgue oportuno. Para que esta detracción pueda tener lugar, será condición precisa que la Sociedad se halle al corriente de sus obligaciones sobre Reservas legales y estatutarias y que con cargo a los beneficios del ejercicio se haya reconocido a los accionistas el derecho a un dividendo no inferior al cuatro por ciento sobre el valor nominal de las acciones.</p> <p>c) El resto se distribuirá en la forma que acuerde la Junta General a propuesta del Consejo de Administración.</p> <p>Según el artículo 29.1 del Reglamento del Consejo: De conformidad con el artículo 24 bis de los Estatutos Sociales, la retribución de los miembros del Consejo de Administración consistirá en una asignación mensual o anual fija y determinada, y en dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de los diferentes Comités o Comisiones.</p> <p>La Junta General de Accionistas establecerá el importe de las retribuciones que pueda satisfacer la Sociedad al conjunto de los Consejeros, importe que permanecerá vigente para años sucesivos salvo acuerdo en contrario de la Junta General. El Consejo de Administración, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, distribuirá entre sus miembros el importe global fijado por la Junta General.</p>

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	SI
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	SI
Conceptos retributivos de carácter variable	SI
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	SI
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	SI

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

SI

<b>Cuestiones sobre las que se pronuncia la política de retribuciones</b>
El Consejo de Administración sometió a votación de la Junta General celebrada el 24/6/2012 como punto separado del Orden del Día el informe sobre política de retribuciones de los consejeros.

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	NO
--------------------------------------	----

Identidad de los consultores externos
---------------------------------------

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

SI

Descripción de modificaciones
Se ha adaptado al texto de la Ley de Sociedades de Capital.

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Según los Estatutos Sociales en su Art. 21: La elección de Consejeros y renovación de los mismos corresponde a la Junta General. En caso de vacante, el Consejo podrá designar el accionista que haya de ocuparla interinamente hasta que se reúna la primera Junta General

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Según el Art. 21 del Reglamento del Consejo. Los Consejeros cesaran en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tienen conferidas legal o estatutariamente, y cuando dimitan. Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión, cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos o porque no puedan desempeñar el cargo con la dedicación debida.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

SI

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

SI

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Descripción del acuerdo :

Todos

Quórum	%
Mayoría Consejeros	55,50

Tipo de mayoría	%
Mayoría de Consejeros	55,50

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

Materias en las que existe voto de calidad
En todas las materias

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0



B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

SI

Número máximo de años de mandato	12
----------------------------------	----

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

<b>Explicación de los motivos y de las iniciativas</b>
Se analizarán las vacantes del Consejo y la idoneidad de la propuesta de candidatas.

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

NO

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Según el Art. 23 de los Estatutos Sociales: Los Consejeros que no puedan asistir a una reunión podran delegar, por escrito, su representación y voto en otro Consejero.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del consejo	4
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	0
Número de reuniones del comité de auditoría	1

Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	2
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	5
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	13,880

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

El Consejo de Administración propondrá las medidas oportunas para evitar las salvedades.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

<b>Procedimiento de nombramiento y cese</b>
El Consejo de Administración nombrará a un Secretario que no necesitará ser Consejero ni accionista. En caso de ausencia será sustituido por el Consejero que designe el Consejo.

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

De conformidad con el artículo 31 del Reglamento del Consejo, el Comité de Auditoría tiene las funciones de, entre otras, proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General, el nombramiento de los auditores de cuentas externas, así como de relacionarse con dichos auditores para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de estos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas. Asimismo, la práctica de la Sociedad es designar a un auditor de elevado volumen de negocio para que las cantidades facturadas a Urbas Grupo Financiero, S.A. no supongan un importe tan elevado que pueda comprometer la independencia e estos.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

NO

	Sociedad	Grupo	Total

Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	0	0	0
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	0,000	0,000	0,000

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

NO

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	8	8

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	42,1	42,1

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	1,000	APODERADO

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento
Los Consejeros pueden solicitar asesoramiento externo para asuntos concretos.

B.1.42 Indique y en su caso detalle 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:

SI

Detalle del procedimiento
Los Consejeros disponen de información elaborada y orientada para preparar con tiempo suficiente las reuniones del Consejo

B.1.43 Indique y en su caso detalle 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:

SI

Explique las reglas
El artículo 21 del Reglamento del Consejo recoge los casos del cese de los Consejeros.

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

**COMITÉ DE AUDITORÍA**

Nombre	Cargo	Tipología
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.	PRESIDENTE	OTRO EXTERNO
AURICI DEL SUR S.L.	VOCAL	OTRO EXTERNO
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	SECRETARIO-VOCAL	DOMINICAL

**COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES**

Nombre	Cargo	Tipología
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	PRESIDENTE	DOMINICAL
AURICI DEL SUR S.L.	VOCAL	OTRO EXTERNO
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	SECRETARIO-VOCAL	EJECUTIVO

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	NO
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	NO
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI

Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	SI

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

**Breve descripción**

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta por tres miembros de entre los componentes del Consejo de Administración, la mayoría de los cuales deberá ostentar la condición de consejeros no ejecutivos.

La propia Comisión de Nombramientos y Retribuciones elegirá de entre sus miembros al Presidente, que necesariamente deberá ser consejero externo independiente, y al Secretario, quien podrá no ser miembro de la misma.

Los miembros de la Comisión serán designados por el Consejo de Administración por un plazo máximo de tres años, pudiendo ser reelegidos por periodos de igual duración máxima. Los miembros de la Comisión cesarán cuando haya transcurrido el plazo para el cual fueron nombrados, cuando así lo acuerde el Consejo de Administración o cuando cesen en su condición de Consejeros.

La Comisión se reunirá siempre que lo convoque el Presidente, quien estará obligado a convocarla cuando el Consejo de Administración o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. La Convocatoria de las reuniones se hará por carta, fax, telegrama o correo electrónico, con una antelación mínima de setenta y dos horas. Los miembros de la Comisión que no puedan asistir a una reunión podrán delegar, por escrito, su representación y voto en otro componente del Consejo de Administración.

La Comisión quedará válidamente constituida cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los votos de los miembros presentes o representados, y cada sesión se levantará acta que será firmada por los miembros de la Comisión que hayan asistido a la misma.

Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión y a prestarle su colaboración cualquier miembro del equipo directivo y del personal de URBAS que fuese requerido a tal fin. La Comisión tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

**Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

**Breve descripción**

El comité de Auditoría estará compuesto por tres miembros nombrados de entre los componentes del Consejo de Administración, debiendo ostentar dos de los miembros del Comité de Auditoría la condición de consejeros no ejecutivos.

El Comité de Auditoría elegirá de entre sus miembros al Presidente, que necesariamente deberá ser consejero no ejecutivo, y al Secretario, quien podrá no ostentar la condición de miembro del Consejo de Administración.

La duración del mandato del Presidente es de cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese. Por el contrario, el plazo de duración del mandato de los restantes miembros del Comité de Auditoría es de cinco.

La elección y cese de los miembros del Comité de Auditoría está encomendada al Consejo de Administración, requiriendo la elección del voto favorable de la mayoría de sus componentes y el cese del voto favorable de las dos terceras partes del Consejo de Administración.

El Comité de Auditoría se reunirá como mínimo una vez. El Presidente estará obligado a convocarlo siempre que se lo pida por escrito alguno de los restantes miembros del Comité de Auditoría, debiendo en este caso

celebrarse la reunión del Comité dentro de los treinta días siguientes a la recepción por el Presidente mediante carta certificada o cualquier otro medio por el que se tenga la seguridad de que ha llegado a los convocados, con una antelación mínima de setenta y dos horas. Las reuniones se celebraran en el lugar, en la fecha y hora fijada por el Presidente de la convocatoria. Los miembros del Comité de Auditoría que no puedan asistir a una reunión podrán delegar, por escrito, su representación y voto en otro componente del Consejo de Administración. El Comité de Auditoría quedará validamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes y representados, dos de sus componentes. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los votos de los miembros presentes o representados, y serán consignados en el libro de actas de la sociedad con la firma del Presidente y del Secretario del Comité.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

**Denominación comisión**

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

**Breve descripción**

Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo de Administración y para la selección de quienes hayan de ser propuestos para el cargo de Consejero.  
Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento, reelección o ratificación de Consejeros.  
Proponer al Consejo de Administración los miembros que deben formar parte de las comisiones del consejo.  
Proponer al Consejo de Administración la cuantía de las retribuciones de los Consejeros, dentro de los límites cuantitativos fijados por la Junta General y los Estatutos Sociales.  
Informar sobre los contratos y la retribución de los integrantes de la alta dirección.  
Informar sobre los planes de incentivos de carácter plurianual que afecten a la alta dirección y, en particular, a aquellos que puedan establecerse con relación al valor de la acción.  
Velar por la transparencia de las retribuciones y su inclusión en la memoria y en el Informe Anual de Gobierno Corporativo de conformidad con las exigencias de la legislación vigente.

**Denominación comisión**

COMITÉ DE AUDITORÍA

**Breve descripción**

Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella se planteen en materias de su competencia.  
Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores externos.  
Supervisar los servicios de Auditoría interna en el caso de que exista dicho órgano dentro de la Sociedad.  
Conocer el proceso de información financiera y de los sistemas de control interno de la Sociedad.  
Relacionarse con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de estos y cualesquiera otras relaciones con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir todas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

**Denominación comisión**

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

**Breve descripción**

Se encuentran en la web <http://www.grupourbas.com>



**Denominación comisión**

COMITE DE AUDITORIA

**Breve descripción**

Se encuentran en la web <http://www.grupourbas.com>

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

<b>En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva</b>
No existe en la Sociedad Comisión Ejecutiva

## **C - OPERACIONES VINCULADAS**

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

**REGLAMENTO DE CONDUCTA:**

**Art. 7.2 Comunicación de Conflictos:**

Las personas afectadas comunicarán al 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 considerara que existan potenciales conflictos de interés, al menos, cuando las Personas Afectadas ostenten alguna de las condiciones respecto a las entidades a que se refiere el apartado anterior.

**Art. 7.4**

Las Personas Afectadas deberán mantener actualizada la información, dando cuenta de cualquier modificación o cese de las situaciones previamente comunicadas, así como el surgimiento de nuevos posibles conflictos de interés.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

## **D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS**

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Durante el ejercicio 2012 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.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

SI

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

**Riesgo materializado en el ejercicio**

Problemas de liquidez, contracción del crédito bancario y de las ventas. Disminución precios.

**Circunstancias que lo han motivado**

Crisis bancaria, crisis del sector inmobiliario y de la economía española

**Funcionamiento de los sistemas de control**

Parcial de los sistemas de control

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

**Nombre de la comisión u órgano**

CONSEJO DE ADMINISTRACION

**Descripción de funciones**

El Consejo de Administración y en especial el Consejero Delegado determinan las actuaciones a seguir para superar los riesgos.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

El Consejo de Administración encarga a asesores externos la identificación de las regulaciones que afectan a la Sociedad y la propuesta de medidas pertinentes para su cumplimiento.

## E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103

Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

La utilización de la página web de la Sociedad y del depósito en la Sede Social como medio para poner a disposición de los accionistas la documentación de la Junta General para que pueda ser analizada y estudiada por ellos desde el momento de la convocatoria. Además, los accionistas pueden conferir la representación a favor de terceros.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
<p>Artículo 13. Presidente y Secretario de la Junta General.</p> <p>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</p>

#### Detalles las medidas

término a los debates cuando estime suficientemente discutido el asunto.

#### Artículo 16. Debate.

1. Tras la exposición por parte del Presidente de la Junta, o de las personas que éste designe al efecto, de los informes correspondientes a los distintos puntos del Orden del Día, y ; en todo caso, antes de proceder a la votación de los mismos, el Presidente abrirá el turno de intervención de los accionistas, a fin de que expresen su opinión sobre los aspectos tratados o soliciten la información o las aclaraciones que estimen oportunas. Cualquier accionista que intervenga podrá solicitar que conste en Acta el contenido de su intervención, pudiendo solicitar, asimismo, que se incorpore al Acta el escrito que recoja el texto íntegro de su intervención.
2. Corresponde al Presidente, en los términos establecidos por la Ley, proporcionar las informaciones o aclaraciones solicitadas, si bien, cuando lo estime conveniente por razón de la materia sobre la que versen aquéllas, podrá encomendar esta misión al Presidente de cualquiera de los Comités del Consejo, o a cualquier miembro del Consejo de Administración, directivo, empleado, experto o asesor de la Sociedad.
3. En ejercicio de sus facultades de dirección y ordenación de la Junta General, y sin perjuicio de otras actuaciones; el Presidente:
  - (i) Podrá prorrogar, cuando lo considere oportuno, el tiempo inicialmente asignado a cada accionista;
  - (ii) Podrá solicitar a los intervinientes que aclaren cuestiones que no hayan sido comprendidas o no hayan quedado suficientemente explicadas durante la intervención;
  - (iii) Podrá llamar al orden a los accionistas intervinientes para que circunscriban su intervención a los asuntos propios de la Junta y se abstengan de realizar manifestaciones improcedentes o de ejercitar de un modo abusivo u obstruccionista su derecho;
  - (iv) Podrá anunciar a los intervinientes que está próximo a concluir el tiempo de su intervención para que puedan ajustar su discurso y , cuando hayan consumido el tiempo concedido para su intervención o si persisten en las conductas descritas en el epígrafe (iii) anterior, podrá retirarles el uso de la palabra; y
  - (v) Si considerase que su intervención puede alterar el adecuado orden y normal desarrollo de la reunión, podrá conminarles a que abandonen el local y ; en su caso, adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento de esta previsión.
4. El Presidente pondrá fin al debate cuando el asunto haya quedado, a su juicio, suficientemente debatido, y someterá seguidamente a votación las, propuestas de acuerdo, dando lectura de las mismas el Secretario. La lectura de las propuestas podrá ser extractada por decisión del Presidente, siempre que los accionistas, que representen la mayoría del capital suscrito con derecho a voto presentes en la Junta, no se opusieran a ello.

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

1. El proceso de votación de cada una de las propuestas de acuerdos se desarrollará siguiendo el Orden del Día previsto en la convocatoria, y si se hubieran formulado propuestas relativas a asuntos que la Junta puede resolver sin que consten en el Orden del Día, éstas someterán a votación a continuación de las propuestas correspondientes al Orden del Día de la convocatoria, salvo que otra cosa indique el Presidente.  
Para cada acuerdo sometido a votación de la Junta General deberá determinarse, como mínimo, el número de acciones respecto de las que se hayan emitido votos válidos, la proporción de capital social representado por dichos votos, el número total de votos válidos, el número de votos a favor y en contra de cada acuerdo y, en su caso, el número de abstenciones.
2. El Presidente se asegurará de que las distintas propuestas sometidas a la Junta se voten ordenada y separadamente a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique , en particular:
  - al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual; y
  - en el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículo que sean sustancialmente independientes.Asimismo, el Presidente decidirá el orden en el que se voten las diferentes propuestas que pudieran existir en relación con un determinado punto del Orden del Día. Aprobada una propuesta, quedarán automáticamente excluidas todas las demás que sean incompatibles con la misma, sin que, por tanto proceda someterlas a votación.
3. El Presidente decidirá sobre el método más adecuado para proceder a la votación en cada caso, y cualquier accionista podrá solicitar que conste en Acta el sentido de su voto, debiendo en este caso así requerirlo de forma expresa, para lo que deberá identificarse adecuadamente.

**Detalles las medidas**

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

Artículo 18. Adopción de acuerdos y proclamación de resultados.

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

Artículo 16. Relaciones con los accionistas.

1. El Consejo de Administración promoverá la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales.
2. En general, el Consejo de Administración adoptará cuantas medidas sean oportunas para facilitar que la Junta General de Accionistas ejerza efectivamente las funciones que le son propias conforme a la Ley y a los Estatutos Sociales.
- 3 En particular, el Consejo de Administración adoptará las siguientes medidas:
  - a) pondrá a disposición de los accionistas, con carácter previo a la Junta cuanta información sea legalmente exigible;
  - b) atenderá, con la mayor diligencia, las solicitudes de información que le formulen los accionistas con carácter previo a la Junta de acuerdo con el art. 197 de la Ley de Sociedades de Capital; y
  - c) atender, con igual diligencia, las preguntas que le formulen los accionistas con ocasión de la celebración de la Junta.
  - d) promoverá la votación separada en la Junta de Accionistas de aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Esto se aplicará, en particular, en relación con el nombramiento o ratificación de Consejeros, que deberán votarse de forma individual, así como en los supuestos de modificaciones de Estatutos, de forma que se vote de forma separada cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.
4. Dentro de la página web existirá un espacio en el que se indicarán los cauces de comunicación con la Sociedad puestos a disposición de los accionistas.

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

Como consecuencia de la publicación y entrada en vigor de las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de Reforma Parcial de la Ley de Sociedades de Capital, se aprobó en la Junta General de fecha 29 de junio de 2012 la modificación de los Artículos 4,8,9,10,11,17 y 21 del Reglamento de la Junta, procediendo a elaborar una versión refundida de su texto, introduciendo importantes novedades en cuanto al funcionamiento de dicho órgano, especialmente beneficiosas para la Compañía por agilizar los trámites formales y disminuir el costo económico que debe soportar la sociedad para la convocatoria de la Junta General, así como permite facilitar y promover, en el ámbito de la Unión Europea, el ejercicio de los derechos de información y voto de los accionistas de las sociedades cotizadas, garantizando que las juntas generales sean debidamente convocadas y que los documentos que deben presentarse a las mismas estén disponibles a tiempo para que todos los accionistas, con independencia de su lugar de residencia, y que estos puedan adoptar una decisión razonada en el momento de emitir el voto.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

**Datos de asistencia**

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
29/06/2012	18,120	30,660	0,000	0,000	48,780
13/12/2012	16,790	30,040	0,000	0,000	46,830

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

En la Junta General celebrada el día 26 de Junio de 2012, se aprobaron los siguientes acuerdos:

**PUNTO PRIMERO.-**

Con relación al ejercicio social cerrado a 31 de Diciembre de 2011, se acuerda aprobar las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión y la gestión social, asimismo, se acuerda aprobar las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión del Grupo y la gestión social correspondiente al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2011. Asimismo se acuerda aprobar la gestión del Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero S.A. correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2011, y tomar razón del Informe Anual de Gobierno Corporativo de la Sociedad.

A FAVOR.- 99,17%

EN CONTRA.- 0,37%

ABSTENCIONES.- 0,46%

**PUNTO SEGUNDO.-**

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

A FAVOR.- 99,20

EN CONTRA.- 0,09%

ABSTENCIONES.- 0,71%

**PUNTO TERCERO.-**

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

A FAVOR.- 99,03%

EN CONTRA.- 0,60%

ABSTENCIONES.- 0,37%

**PUNTO CUARTO.-**

Se acuerda la modificación de los artículos 9,11 y 13 de los Estatutos Sociales, referidos a las Juntas Generales.

A FAVOR.- 99,32%  
EN CONTRA.- 0,09%  
ABSTENCIONES.- 0,59%.

PUNTO QUINTO.-

El Consejo de Administración ha procedido a revisar el conjunto de documentos societarios, incluyendo el Reglamento del Consejo de Administración y Reglamento de la Junta General de Accionistas y ha considerado oportuno proponer la aprobación de una serie de modificaciones a dichos documentos a fin de procurar su adaptación a dichos textos legales. Como consecuencia de las modificaciones introducidas, se aprueba la modificación de artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración, también se acuerda con objeto de dar cumplimiento a la legislación, aprobar la modificación de los artículos 4,8,9,10,11,17 y 21 del Reglamento de la Junta.

A FAVOR.- 99,30%  
EN CONTRA.- 0,09%  
ABSTENCIONES.- 0,61%

PUNTO SEXTO.-

Se acuerda reelegir como Auditores de Cuentas para ejercer la auditoria de las cuentas anuales de la Compañía correspondientes al ejercicio 2012, así como de las cuentas consolidadas de la Compañía correspondientes al mencionado ejercicio, por un plazo adicional de un año, de la firma Deloitte S.L.

A FAVOR.- 98,64%  
EN CONTRA.- 1,01%  
ABSTENCIONES.- 0,36%

PUNTO SEPTIMO.-

Nombramiento de la Sociedad CORPORATE LEISURE S.L., como nuevo miembro del Consejo de Administración.

A FAVOR.- 98,45%  
EN CONTRA.- 1,22%  
ABSTENCIONES.- 0,33%

PUNTO OCTAVO.-

Se acuerda facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en derecho sea necesario, para que, al amparo de artículo 297 de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de la presente Junta.

A FAVOR.- 99,07%  
EN CONTRA.- 0,56%  
ABSTENCIONES.- 0,37%

PUNTO NOVENO.-

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento Mercantil, y en cuanto sea pertinente, con cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 511 de la Ley de Sociedades de Capital: la facultad de emitir valores negociables.

A FAVOR.- 98,39%  
EN CONTRA.- 1,27%  
ABSTENCIONES.- 0,34%

PUNTO DÉCIMO.-

Con revocación de lo que, en su caso, pudiera permanecer subsistente, de la autorización para la adquisición de acciones propias concedida por la Junta General Extraordinaria de fecha 6 de septiembre de 2011 al Consejo de Administración, se acuerda autorizar al Consejo de Administración, delegando en él para, en un plazo máximo de dieciocho meses, proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, mediante compra, permuta, dación y adjudicación en pago y donación y sucesión mortis causa, cuando tengan cargas, en cuanto a lo que



exceda del valor de la carga, de acciones propias hasta un número cuyo valor nominal en conjunto no exceda del cinco por ciento del capital social.

A FAVOR.- 99,19%  
EN CONTRA.- 0,32%  
ABSTENCIONES.- 0,49%

**PUNTO UNDÉCIMO.-**

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.

A FAVOR.- 99,10%  
EN CONTRA.- 0,15%  
ABSTENCIONES.- 0,75%

**PUNTO DECIMOSEGUNDO.-**

Por uno de los accionistas presentes en la reunión se cuestiona sobre el estado actual del contrato y negociaciones con Elektra Holding AD, exponiendo el Sr Presidente que dicho contrato de integración, en la actualidad se encuentra vigente, disponiendo incluso de los medios que pudieran en su caso servir de contrapartida a la adquisición de sociedades titulares de proyectos que reúnan las condiciones de contenido, objeto, valoración y rentabilidad. Por tanto, se expone que se ha aplazado la formalización de ciertas operaciones que se habían presentado, debido a la grave crisis mundial.

**PUNTO DÉCIMO TERCERO.-**

Lectura y aprobación del acta de la Junta.

A FAVOR.- 99,04%  
EN CONTRA.- 0,15%  
ABSTENCIONES.- 0,81%

En la Junta General celebrada el día 13 de diciembre de 2012, se aprobaron los siguientes acuerdos.

**PUNTO PRIMERO.-**

Se somete a aprobación el Balance de Situación Intermedio al 31 de julio de 2012 junto con las Notas Explicativas e Informe de Auditoría de la sociedad, el cual refleja unas pérdidas por un importe de 19.898.582 euros. Todo ello conforme fue formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión celebrada el día 8 de noviembre de 2012 y auditadas por los auditores de la Compañía Deloitte S.L.

A FAVOR.- 98,34%  
EN CONTRA.- 1,07%  
ABSTENCIONES.- 0,59%.

**PUNTO SEGUNDO.-**

Se acuerda reducir el capital social, la adopción de este acuerdo afecta por igual a todas las acciones en proporción a su valor nominal. Se hace constar que no existen privilegios para determinadas clases de acciones.

Autorizar al Consejo de Administración para que ejecute este acuerdo y delegar en el Consejo las facultades que fueran precisas para el buen funcionamiento de la operación.

Modificar el artículo 5 de los Estatutos Sociales.

A FAVOR.- 98,03%  
EN CONTRA.- 1,68%  
ABSTENCIONES.- 0,29%

**PUNTO TERCERO.-**

Se acuerda aumentar el capital social de la Compañía, 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.

A FAVOR.- 98,22%  
EN CONTRA.- 1,47%  
ABSTENCIONES.- 0,31%

PUNTO CUARTO.-

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.

A FAVOR.- 98,18%  
EN CONTRA.- 1,40%  
ABSTENCIONES.- 0,42 %

PUNTO QUINTO.-

Por el representante del socio Copredue S.A. se cuestiona sobre la política futura de la Compañía a la vista de los resultados negativos obtenidos hasta el momento.

Por el Sr Presidente se expone que las pérdidas obtenidas provienen mayoritariamente del deterioro del valor de los activos, algo que es inevitable y coyuntural debido a la crisis que atravesamos.

PUNTO SEXTO.-

Lectura y aprobación del acta de la Junta.

A FAVOR.- 98,20  
EN CONTRA.- 0,39%  
ABSTENCIONES.- 1,41%

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

SI

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	50
---	----

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

Según el Art. 13 de los Estatutos Sociales: Los accionistas pueden asistir a la Junta personalmente o representados por otro accionista. La representación deberá conferir por escrito y con carácter especial para cada Junta. En todo caso será de aplicación lo prevenido en los Artículos 179 y ss de la Ley de Sociedades de Capital . La representación de accionistas que sólo agrupándose tendrán derecho a un voto podrá recaer en cualquiera de ellos. 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.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

La dirección de la página web de la Sociedad es:

www.grupourbas.com

Se puede acceder al Informe sobre Gobierno Corporativo a través de la pestaña denominada Información para Accionistas e Inversores, Gobierno Corporativo.

## F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

*Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2*

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

*Ver epígrafes: C.4 y C.7*

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
- b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
- c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
- b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

*Ver epígrafe: E.8*

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

*Ver epígrafe: E.4*

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

- a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:
  - i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
  - ii) La política de inversiones y financiación;
  - iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
  - iv) La política de gobierno corporativo;
  - v) La política de responsabilidad social corporativa;
  - vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
  - vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
  - viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

*Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3*

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

*Ver epígrafe: B.1.14*

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

*Ver epígrafe: B.1.14*

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
  - iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
  - v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

*Ver epígrafes: C.1 y C.6*

Cumple

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

*Ver epígrafe: B.1.1*

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

*Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14*

Explique

Esta previsto que algún consejero externo pase a independiente.

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

*Ver epígrafe: B.1.3*

Cumple

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

*Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3*

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

*Ver epígrafe: B.1.3*

Explique

Esta previsto que algún consejero externo pase a independiente.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

*Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4*

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;

b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

*Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3*

Cumple Parcialmente

En el Consejo de Administración Dña María Julia Infantes Moreno es representante de la Sociedad Espartel Fund Investment S.L.

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

*Ver epígrafe: B.1.42*

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

*Ver epígrafe: B.1.21*

Explique

Se tiene previsto modificar el funcionamiento del Consejo para que se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el Orden del Día para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

*Ver epígrafe: B.1.34*

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

*Ver epígrafe: B.1.29*

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

*Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30*

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;

c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

*Ver epígrafe: B.1.19*

Cumple Parcialmente

No se cumple formalmente pero si en la práctica dado el tamaño de la Compañía.

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

*Ver epígrafe: B.1.42*

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

*Ver epígrafe: B.1.41*

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

*Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17*

Cumple Parcialmente

La Sociedad no ha establecido reglas sobre el número de Consejos de los que puedan formar parte sus Consejeros.

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

*Ver epígrafe: B.1.2*

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.



- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

*Ver epígrafe: B.1.2*

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

*Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2*

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

*Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26*

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

*Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44*

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado 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

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

*Ver epígrafe: B.1.5*

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;

b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:

i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.

ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;

iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y

iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.

c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.

d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:

i) Duración;

ii) Plazos de preaviso; y

iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

*Ver epígrafe: B.1.15*

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

*Ver epígrafes: A.3 y B.1.3*

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

No Aplicable

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

*Ver epígrafe: B.1.16*

Cumple

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
  - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
  - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
  - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
  - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
  - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
  - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
  - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
  - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:

- i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
  - ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
  - iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
  - iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple Parcialmente

En la Memoria las retribuciones se detalla de manera global dado que el volumen de la empresa no es significativo.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

*Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6*

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

*Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3*

Cumple Parcialmente

Los miembros de las Comisiones no son solamente Consejeros externos. Habida cuenta del tamaño de la Compañía, se considera necesaria la participación del Presidente o del Consejero Delegado en la toma de decisiones relativas a la contratación y retribución de los Consejeros y altos Directivos.

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Explique

Asumida Parcialmente.

No está formalmente asumida pero si se cumple en la práctica esta función de supervisión por parte del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos.

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Explique

No asumida.

En la Compañía no existe una función de auditoría interna debido al tamaño de la misma. Sin embargo es intención de la Compañía desarrollar esta función en el momento en que la estructura orgánica de ésta lo permita.

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Explique

No asumida.

No existe en la Compañía función de auditoría interna.

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

*Ver epígrafes: D*

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la

alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.

b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:

i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;

iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

*Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3*

#### Cumple Parcialmente

No se cumple en lo que respecta a la letra d) del apartado primero de la misma. En este sentido si bien la Compañía no tiene formalmente en marcha un mecanismo que permita a los empleados comunicar al Comité de Auditoría las irregularidades de que tengan conocimiento, Urbas tiene en la práctica una política de puertas abiertas y de plena libertad a sus empleados, garantizando su confidencialidad y anonimato, para que éstos comuniquen cualquier anomalía o irregular funcionamiento de la Compañía.

En cuanto a la función de auditoría interna hay que indicar lo recogido en los puntos 47 y 48 de este Código.

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

#### Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.

b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

*Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3*

#### Cumple Parcialmente

No se ha asumido formalmente pero sí se cumple en la práctica.

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

*Ver epígrafe: B.1.38*

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

*Ver epígrafe: B.2.1*

Explique

Esta previsto que algún consejero externo pase a independiente.

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

*Ver epígrafe: B.2.3*

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
  - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
  - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
  - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

*Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3*

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

## G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

Fecha y firma:

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha

30/04/2013

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

NO





## **INFORMACIÓN ADICIONAL QUE DEBE INCLUIRSE EN EL INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO.**

1º Información de los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

No aplica. Urbas Grupo Financiero,S.A.. No ha emitido valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario.

2º Información relativa a las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad.

Cumpliendo con lo establecido en los artículos 285 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, en adelante, L.S.C., corresponde a la Junta General de Urbas Grupo Financiero S.A. acordar cualquier modificación estatutaria; con la salvedad de aquellas cuya competencia pueda por ley corresponder al Consejo de Administración.

3º Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y cualquier restricción al derecho de voto.

Urbas Grupo Financiero S.A. no ha establecido ningún tipo de restricción al derecho de voto.

4º Información de los poderes de los miembros del Consejo de Administración y, en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones.

Ver puntos B.1.6. Y E.8 del I.A.G.C.

5º Información de 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, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la Sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información.

No ha acontecido la situación planteada.

6º Información de los acuerdos entre la Sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

No existen acuerdos específicos de ésta índole.

## **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](http://www.grupourbas.com).

- Canal de denuncias, que permita la comunicación al Comité de Auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

Las posibles irregularidades detectadas deben comunicarse a la dirección de la sociedad por cualquier vía de comunicación quien, previo estudio y comprobación interna, buscará la mejor solución previa al Comité de Auditoría.

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

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.

Evaluación de riesgos de la información financiera. Informe de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude.

No existe un procedimiento documentado al respecto, si bien debido al tamaño de la sociedad tanto por personal como por volumen de operaciones, existen reuniones periódicas entre la dirección y el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas en las que se producen revisiones de cuentas en general así como de operaciones en particular.

En la revisión de cuentas está también implicado el Comité de Auditoría que se reúne periódicamente con los auditores de la sociedad para revisar los procedimientos utilizados, los defectos incurridos, así como sugerir las normas más 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.

Actividades de control. Informe, señalando sus principales características de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

Los trámites internos consisten en reuniones periódicas entre la dirección y el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas. Una vez analizados y resueltos los posibles puntos de conflicto y discrepancias, el Comité de Auditoría da su visto bueno y la información es presentada al Consejo de Administración. Si hubiere algún desacuerdo por parte del Consejo, se producen las aclaraciones pertinentes. No existen certificaciones internas sino que, debido al reducido número de empleados y volumen de operaciones de la compañía, se mantienen los canales informales de información en todo el procedimiento, estando siempre la dirección informada de todos los acontecimientos producidos en los distintos niveles.

En relación a las transacciones y proyecciones realizadas se mantienen igualmente los eficientes canales informales debido a las razones expuestas con anterioridad. En estos casos, no corresponde al Comité de Auditoría informar al Consejo de Administración, por contra se realiza a través de la Dirección General.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Los responsables del Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas son los únicos que tienen acceso a los sistemas de información para la preparación y modificación de las cuentas. Cualquier cambio que deba realizarse es ejecutado directamente por dichos responsables.

La seguridad e integridad de los sistemas informáticos se garantiza con los back up 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 de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

La función específica de definir y mantener actualizadas las políticas contables se realiza por el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas. Se realizan consultas a expertos sobre las dudas que pueden surgir de la interpretación de las Normas y Planes Contables. No existe un manual específico de políticas contables ya que, dado el reducido número de personas de la organización, las consultas se realizan directamente.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

Debido al reducido número de trabajadores y volumen de negocio, la contabilización y preparación homogénea de la información financiera es realizada íntegramente por el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas, proporcionándole el resto de departamentos de la organización toda la información necesaria para poder desempeñar las tareas de una manera óptima.

F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema. Informe, señalando sus principales características de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el Comité de Auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

La sociedad no cuenta con una unidad de auditoría interna 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 2012, 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.

# **Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas  
del ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2012 e  
Informe de Gestión Consolidado, junto  
con el Informe de Auditoría Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A., y Sociedades dependientes que comprenden el balance consolidado al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos, el estado consolidado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la Nota 3.a de la memoria consolidada adjunta, los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios contables aplicados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2012 expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2012 así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.
3. Sin que afecte a nuestra opinión, con fecha 30 de abril de 2013, emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2012 en el que expresamos una opinión con una salvedad por limitación al alcance en relación con la imposibilidad de concluir sobre la razonabilidad de los importes registrados en los epígrafes del pasivo del balance “Provisiones a largo plazo” y “Provisiones a corto plazo”, así como en los epígrafes relacionados de gastos de la cuenta de pérdidas y ganancias. A la fecha de este informe, hemos llevado a cabo procedimientos alternativos y adicionales habiendo sido posible concluir sobre dichos saldos, por lo que este informe modifica y sustituye nuestro informe de 30 de abril de 2013, que ya no resulta de aplicación.
4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre el contenido de las Notas 3.e y 27 en las que se hace referencia a la deteriorada situación del mercado inmobiliario y a los efectos que esta situación ha ocasionado en la posición financiera del Grupo, que ha incurrido en pérdidas significativas en los últimos ejercicios y que presenta un capital circulante negativo al 31 de diciembre de 2012 con pasivos corrientes con entidades financieras, proveedores y Administraciones Públicas, vencidos a la fecha actual, pendientes de pago (véanse Notas 18, 20 y 26), motivo por el cual los Administradores de la Sociedad Dominante tienen previsto efectuar nuevas operaciones mercantiles con objeto de reforzar la solvencia del mismo. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones.



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

5. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo señalado en las notas 17 y 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjunta, en la 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 el Grupo ha estimado su responsabilidad y registrado una provisión para riesgos y gastos por importe de 0,6 millones de euros, equivalente a la diferencia entre el importe del aval prestado y la valoración independiente del activo hipotecado realizada por un perito judicial. Considerando que la reclamación sigue su curso, podrían ponerse de manifiesto pasivos adicionales que no son susceptibles de cuantificación objetiva.
6. Adicionalmente, sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo señalado en las Notas 10 y 12, en relación con que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de 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 las desviaciones pasadas entre los precios de venta de los activos inmobiliarios del Grupo, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y el actual proceso de adopción de medidas encaminadas a garantizar la viabilidad financiera del Grupo mencionado en el párrafo 4 anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.
7. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2012 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012. 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 a la obtenida a partir de los registros contables de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Antonio Rueda

31 de mayo de 2013

# **Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio terminado el 31 de diciembre  
de 2012 e Informe de Gestión  
Consolidado

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**BALANCE CONSOLIDADO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	31.12.12	31.12.11	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31.12.12	31.12.11
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO: (Nota 15)</b>		
Activos intangibles (Nota 8)	30	46	Capital social	8.588	85.877
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	827	850	Prima de emisión	2.355	2.355
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	8.112	8.527	Reservas de la Sociedad Dominante	55.219	(2.176)
Activos financieros no corrientes (Nota 14)	49	11	Reserva de fusión	(47.190)	(47.190)
Inversión en empresas asociadas (Nota 11)	4.734	3.564	Reservas en sociedades consolidadas	4.061	14.062
Activos por impuestos diferidos (Nota 20)	1.410	5.669	Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(38.563)	(29.916)
<b>Total activo no corriente</b>	<b>15.162</b>	<b>18.667</b>	<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>(15.530)</b>	<b>23.012</b>
			<b>Intereses minoritarios (Nota 16)</b>	5	5
			<b>Total patrimonio neto</b>	<b>(15.525)</b>	<b>23.017</b>
			<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		
			Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 18)	29	1.733
			Otros pasivos no corrientes (Nota 19)	55	55
			Provisiones a largo plazo (Nota 17)	4.459	3.529
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 20)	1.412	2.236
			<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>5.955</b>	<b>7.553</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Existencias (Nota 12)	98.462	123.276	Provisiones a corto plazo	21	21
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 13)	2.388	7.048	Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 18)	101.429	102.167
Otros activos financieros corrientes (Nota 14)	1.346	1.920	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 19)	14.423	12.390
Administraciones Públicas deudoras (Nota 20)	2.278	2.025	Administraciones Públicas acreedoras (Nota 20)	3.738	3.154
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	462	843	Otros pasivos corrientes (Nota 19)	10.057	5.477
<b>Total activo corriente</b>	<b>104.936</b>	<b>135.112</b>	<b>Total pasivo corriente</b>	<b>129.668</b>	<b>123.209</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>120.098</b>	<b>153.779</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>120.098</b>	<b>153.779</b>

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2012

## URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (Miles de Euros)

	2012	2011
<b>Operaciones continuadas:</b>		
Importe neto de la cifra de negocio (Nota 22.a)	7.717	5.514
Variación de promociones terminadas y en curso	(5.409)	(1.699)
Aprovisionamientos (Nota 22.b)	(1.015)	(967)
Gastos de personal (Nota 22.d)	(930)	(1.156)
Dotación a la amortización (Notas 8, 9 y 10)	(129)	(142)
Servicios exteriores	(2.379)	(2.450)
Tributos	(1.171)	(479)
Variación de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto) (Nota 12)	(21.936)	(16.085)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado (Nota 22.c)	(325)	(179)
Otros ingresos de explotación	50	34
Otros gastos de explotación	(4.859)	(458)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO /(PÉRDIDA)</b>	<b>(30.386)</b>	<b>(18.067)</b>
Ingresos financieros (Nota 22.e)	1	6
Gastos financieros (Nota 22.e)	(4.739)	(5.152)
Gastos financieros capitalizados (Notas 5.n,12 y 22.e)	-	32
Deterioro y resultado de instrumentos financieros (Nota 22.e)	(1.151)	(6.011)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación (Notas 11, 22.e y 22.f)	1.146	(724)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(35.129)</b>	<b>(29.916)</b>
Impuestos sobre las ganancias (Nota 20)	(3.434)	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(38.563)</b>	<b>(29.916)</b>
<b>ATRIBUIBLE A:</b>		
<b>ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>(38.563)</b>	<b>(29.916)</b>
<b>Beneficio por acción (en euros por acción) (Nota 6)-</b>		
<b>De operaciones continuadas-</b>		
Básico	<b>(0,045)</b>	<b>(0,052)</b>
Diluido	<b>(0,045)</b>	<b>(0,052)</b>

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 2012

## URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### ESTADO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

#### CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2012

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
<b>A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(38.563)</b>	<b>(29.916)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>(38.563)</b>	<b>(29.916)</b>
<b>a) Atribuido a la Sociedad Dominante</b>	<b>(38.563)</b>	<b>(29.916)</b>

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2012

## URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima Emisión	Reserva de Fusión	Otras Reservas	Reservas en Sociedades Consolidadas	Intereses Minoritarios	Resultado	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>36.485</b>	<b>2.355</b>	<b>(47.072)</b>	<b>36.106</b>	<b>23.102</b>	<b>5</b>	<b>(47.352)</b>	<b>3.629</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	-	-	(29.916)	(29.916)
<b>Operaciones con socios y propietarios-</b>								
Ampliación de capital 2011 (Nota 15)	49.391	-	-	-	-	-	-	49.391
<b>Otras variaciones de patrimonio neto-</b>								
Distribución del resultado 2010	-	-	-	(38.400)	(8.952)	-	47.352	-
Otros movimientos	-	-	(118)	118	(87)	-	-	(87)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>85.876</b>	<b>2.355</b>	<b>(47.190)</b>	<b>(2.176)</b>	<b>14.063</b>	<b>5</b>	<b>(29.916)</b>	<b>23.017</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	-	-	(38.563)	(38.563)
<b>Operaciones con socios y propietarios-</b>								
Reducción de capital 2012 (Nota 15)	(77.288)	-	-	77.288	-	-	-	-
<b>Otras variaciones de patrimonio neto-</b>								
Distribución del resultado 2011	-	-	-	(19.893)	(10.023)	-	29.916	-
Otros movimientos	-	-	-	-	21	-	-	21
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>8.588</b>	<b>2.355</b>	<b>(47.190)</b>	<b>55.219</b>	<b>4.061</b>	<b>5</b>	<b>(38.563)</b>	<b>(15.525)</b>

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2012

# URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado antes de impuestos	(35.129)	(29.916)
Ajustes al resultado:		
Amortización (+)	129	141
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	325	179
Deterioro de instrumentos financieros	1.151	8.224
Variación de provisiones (neto) (+/-)	23.805	16.085
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(1.146)	724
Resultado financiero	4.738	5.114
<b>Resultado ajustado</b>	<b>(6.127)</b>	<b>551</b>
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	6.594	7.835
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	358	4.765
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	410	(7.896)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (-/+)	2.842	(2.368)
Aumento / (Disminución) de otros pasivos corrientes (-/+)	684	165
Aumento / (Disminución) de otros activos y pasivos no corrientes (-/+)	(939)	(751)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)</b>	<b>3.822</b>	<b>2.301</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Inversiones en (-):		
Activos intangibles	-	(1)
Activos materiales	-	(14)
	-	(15)
Desinversiones en (+):		
Activos materiales	-	9
Inversiones inmobiliarias	-	59
Otros activos	-	29
	-	97
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)</b>	<b>-</b>	<b>82</b>
<b>3. FLUJOS DE EFCTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Intereses cobrados y pagados netos	(1.131)	(1.949)
Emisión/(Cancelación) de financiación bancaria	(5.902)	(246)
	(7.033)	(2.195)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)</b>	<b>(7.033)</b>	<b>(2.195)</b>
<b>4. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)</b>	<b>(381)</b>	<b>188</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	843	655
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	462	843

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2012

## **Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria consolidada  
correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2012

### **1. Actividad del Grupo**

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

El objeto de la Sociedad Dominante consiste en:

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

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

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

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

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

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



sociedad absorbente, que adquiriría, por sucesión universal, lo derechos y obligaciones de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. Como consecuencia de la fusión, los socios de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. recibieron en canje acciones de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A.

De acuerdo con la NIIF 3 de Combinaciones de Negocios, se consideraron los aspectos incluidos en dicha norma con el objeto de identificar la sociedad adquirente en la combinación de negocios, identificando a la sociedad Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. como sociedad adquirente y Costa Rey, S.L. y Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. como sociedades adquiridas. Como consecuencia de la consideración de fusión inversa anterior, se ajustaron los activos y pasivos aportados por las sociedades adquiridas a valor de mercado.

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

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

#### ***a) Bases de presentación***

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

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2012, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 28 de marzo de 2013.

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 2012, 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 2012 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 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 29 de junio de 2012. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2012, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

#### ***b) Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera en 2012***

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado

miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

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

Durante el ejercicio 2012, han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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

<b>Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:</b>	<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de 2012:</b>
<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>	
Modificación de NIIF7-Instrumentos financieros: Desgloses- Transferencias de activos financieros (publicada en octubre de 2010)	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de julio de 2011

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

<b>Aprobadas para uso en UE</b>	<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de</b>
IFRS 10 Estados Financieros Consolidados	1 de enero de 2014
IFRS 11 Acuerdos Conjuntos	1 de enero de 2014
IFRS 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades	1 de enero de 2014
IAS 27 Estados financieros individuales (2011)	1 de enero de 2014
IAS 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (2011)	1 de enero de 2014
IFRS 13 Medición del Valor Razonable	1 de enero de 2013
IFRIC 20 Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto	1 de enero de 2013
Modificación IAS 12: Impuesto diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias	1 de enero de 2013
Modificación IFRS 7 Instrumentos financieros desgloses: Compensación de activos con pasivos financieros	1 de enero de 2013
Modificación IAS 32 Instrumentos financieros presentación – Compensación de activos con pasivos financieros	1 de enero de 2014
Modificación IFRS 1 Primera adopción – Hiperinflación grave y supresión de fechas fijas	1 de enero de 2013

<b>No aprobadas para su uso en la UE</b>	
Modificación de la NIC 12- Impuesto sobre las ganancias- Impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias (publicada en diciembre de 2010)	1 de enero de 2012
Modificación IFRS 10, 11 y 12 Reglas de transición	1 de enero de 2013
IFRS 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración	1 de enero de 2015
Modificación IFRS 10, 12 y NIC 27 Sociedades de inversión	1 de enero de 2013

En la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, la Dirección del Grupo está evaluando el posible impacto que la aplicación de estas normas tendrá sobre los estados financieros del Grupo.

**c) Moneda funcional**

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

**d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2012 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la alta dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La vida útil de los activos intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.a, 5.b y 5.d).
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de los activos intangibles, activos materiales, inversiones inmobiliarias y existencias (véanse Notas 5.e y 5.g).
3. El valor razonable de determinados activos financieros (véase Nota 5.j).
4. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 5.k).
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 27).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible, al 31 de diciembre de 2012, 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 ha incurrido en pérdidas que han supuesto una reducción significativa de los fondos propios y la existencia de 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 de situación 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.

Estos factores son las futuras ampliaciones de capital por compensación de créditos (véanse Notas 15 y 28), la existencia de deudas con vencimiento superior a doce meses clasificadas al corto plazo (véase Notas 5.r y 18), así como la posibilidad de reducir los gastos, sin disminuir la capacidad operativa de la Sociedad.

#### **f) Principios de consolidación**

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

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

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

Las sociedades multigrupo son aquellas que constituyen un negocio conjunto y se consolidan por el método de integración proporcional, que supone la inclusión en los estados financieros consolidados de la parte proporcional de los activos, pasivos, gastos e ingresos de estas sociedades, en función de la participación del Grupo en las mismas. Se entiende por negocios conjuntos aquéllos en los que existe control conjunto con otros partícipes, que se produce cuando existe un acuerdo estatutario o contractual en virtud del cual las decisiones estratégicas de las actividades, tanto financieras como operativas, requieren el consentimiento unánime de las partes que están compartiendo el control. En este sentido, la sociedad Jacare Inversiones, S.L. se integra mediante el método proporcional como consecuencia de los acuerdos de gestión conjunta formalizados con el resto de socios de esta sociedad.

Los activos, pasivos, ingresos y gastos correspondientes a los negocios conjuntos se presentan en el balance de situación consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de acuerdo con su naturaleza específica.

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

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

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

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

#### **g) Variaciones en el perímetro de consolidación**

Durante el ejercicio 2012 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación. Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo durante el ejercicio 2011 fueron las siguientes:

##### Ejercicio 2011

##### *Entradas al perímetro de consolidación*

Con fecha 23 de junio de 2011, la Sociedad Dominante adquirió, mediante aportaciones dinerarias, el 100% de las participaciones de la sociedad Jacare Inversiones S.L., por 3.100 euros, cantidad equivalente a su valor teórico contable. En esa misma fecha, la citada sociedad filial realizó una ampliación de capital que fue suscrita parcialmente por la Sociedad Dominante mediante aportaciones no dinerarias. Los bienes aportados consistieron en una finca sita en Vera (Almería) cuyo valor razonable ascendía, en el momento de la aportación, a 7.805.311 euros (valor coincidente con el valor neto contable al que se encontraba registrada la mencionada finca en los estados financieros de la Sociedad) así como la deuda hipotecaria asociada a dicha finca y ascendente, en el momento de la aportación a 4.465.502 euros. Tras la mencionada operación, la Sociedad Dominante ostenta el 51,07% del capital de Jacare Inversiones S.L. (véase Nota 12). El efecto de la constitución de esta sociedad en los estados financieros consolidados no fue significativo.

##### *Salidas del perímetro de consolidación*

Con fecha 27 de diciembre de 2011, la Sociedad Dominante procedió a la venta por 1.505 euros del 100% de las participaciones de su filial Explotaciones Turísticas de Vera, S.L a las sociedades Cabo de las Goletas, S.L.U. y Atril Hosteleros, S.L.

Con fecha 27 de diciembre de 2011, la Sociedad Dominante procedió a la venta por un euro del 100% de las participaciones de su filial Urbas Maroc, S.A.R.L. a la sociedad Associated Worldwide Services Group, S.L.

El efecto de no consolidar estas dos sociedades, según su aportación al consolidado, al 31 de diciembre de 2011, fue de (en miles de euros):

	Miles de Euros	
	Urbas Maroc, S.A.R.L.	Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.
Activos	25.630	19.834
Patrimonio	1.194	2.136
Resultados	(955)	(857)
Importe neto de la cifra de negocios	-	248

#### **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 36.353 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 al ejercicio 2012 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

### **a) Activos intangibles**

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

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

#### *Derechos de explotación*

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

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

	<b>Años de Vida Útil</b>
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:

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

#### **c) Fondo de comercio**

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

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

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

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

#### **d) Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

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

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

**f) Arrendamientos**

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

**g) Existencias**

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

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

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

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones



Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o a su valor estimado de realización, si éste fuera menor.

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

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

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

#### ***h) Deudores y acreedores comerciales***

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

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

#### ***i) Anticipos de clientes***

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

#### ***j) Activos y pasivos financieros***

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

##### *Activos financieros*

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

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

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

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

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

#### *Pasivo financiero y patrimonio neto*

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

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

#### *Instrumentos de capital*

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

#### *Préstamos bancarios*

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

### **k) Provisiones**

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

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

#### *Procedimientos judiciales y/ o reclamaciones en curso*

Al cierre del ejercicio 2012, se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales del Grupo (véase Nota 17).

### **l) Impuesto sobre las ganancias**

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

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos en las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y

las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

No obstante lo anterior:

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

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

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

#### **m) Ingresos y gastos**

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

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

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

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

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

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

#### **n) Costes por intereses**

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

En el ejercicio 2012 no se han capitalizado intereses en estos activos. El importe de intereses capitalizados en el ejercicio 2011 fue de 32 miles de euros (véase Nota 12).

**o) Resultado de explotación**

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

**p) Estados de flujos de efectivo consolidados**

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

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

**q) Saldos y transacciones en moneda extranjera**

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

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

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011 no hay saldos registrados en moneda distinta del euro.

No se han producido transacciones significativas en el 2012 y en el 2011 en moneda distinta del euro.

**r) Activos y pasivos corrientes**

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

	Miles de euros	
	2012	2011
Existencias (Nota 12)	72.086	84.715
<b>Total activos corrientes</b>	<b>72.086</b>	<b>84.715</b>
Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	36.286	64.546
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>36.286</b>	<b>64.546</b>

**s) Indemnizaciones por despido**

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

**6. Beneficio por acción**

**a) Beneficio básico por acción**

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

De acuerdo con ello:

	Miles de euros	
	2012	2011
Resultado neto del ejercicio	(38.563)	(29.916)
Número medio ponderado de acciones en circulación	858.768.262	562.472.448
<b>Beneficio básico por acción (euros)</b>	<b>(0,045)</b>	<b>(0,053)</b>

**b) Beneficio diluido por acción**

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

De acuerdo con ello:

	Miles de euros	
	2012	2011
Resultado neto del ejercicio	(38.563)	(29.916)
Número medio ponderado de acciones en circulación	858.768.262	562.472.448
<b>Beneficio diluido por acción (euros)</b>	<b>(0,045)</b>	<b>(0,053)</b>

## **7. Información por segmentos**

### **a) Criterios de segmentación**

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

#### *Segmentos de negocio*

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En los ejercicios 2012 y 2011 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	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
<b>Ingresos:</b>								
Ventas	7.398	5.209	297	124	22	181	7.717	5.514
<b>Total ingresos</b>	<b>7.398</b>	<b>5.209</b>	<b>297</b>	<b>124</b>	<b>22</b>	<b>181</b>	<b>7.717</b>	<b>5.514</b>
<b>Resultados:</b>								
Rdo. del segmento	(26.504)	(16.654)	(977)	(21)	(2.906)	(1.391)	(30.387)	(18.066)
<b>Rdo. de explotación</b>	<b>(26.504)</b>	<b>(16.654)</b>	<b>(977)</b>	<b>(21)</b>	<b>(2.906)</b>	<b>(1.391)</b>	<b>(30.387)</b>	<b>(18.066)</b>
Ingresos financieros	1	5	-	-	-	-	1	5
Gastos financieros netos	(4.572)	(4.367)	(166)	-	-	(753)	(4.738)	(5.120)
Rdo. Entidades valoradas método participación	-	-	-	-	1.146	(724)	1.146	(724)
Variación Instrumentos Financieros	-	-	-	-	(1.151)	(6.011)	(1.151)	(6.011)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(31.075)</b>	<b>(21.016)</b>	<b>(1.143)</b>	<b>(21)</b>	<b>(2.911)</b>	<b>(8.879)</b>	<b>(35.129)</b>	<b>(29.916)</b>

	Miles de euros							
	Promoción y suelo		Patrimonio en Renta		Otros		Total Grupo	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
<b><u>Otra información:</u></b>								
Adiciones de activos fijos (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	-	-	-	-	-	15	-	15
Amortización acumulada (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	(396)	(362)	(366)	(276)	(35)	(30)	(797)	(668)
<b><u>Balance de situación:</u></b>								
<b>Activo-</b>								
Activos no corrientes	3.408	7.280	8.122	11	3.632	11.376	15.162	18.667
Activos corrientes	103.441	132.905	67	129	1.428	2.078	104.936	135.112
<b>Activo total consolidado</b>	<b>106.849</b>	<b>140.185</b>	<b>8.189</b>	<b>140</b>	<b>5.060</b>	<b>13.454</b>	<b>120.098</b>	<b>153.779</b>
<b>Pasivo-</b>								
Pasivos no corrientes	5.795	5.716	59	1.757	101	80	5.955	7.553
Pasivos corrientes	119.631	119.705	5.859	2.291	4.178	1.213	129.668	123.209
<b>Pasivo total consolidado</b>	<b>125.426</b>	<b>125.421</b>	<b>5.918</b>	<b>4.048</b>	<b>4.279</b>	<b>1.293</b>	<b>135.623</b>	<b>130.762</b>

*Información por áreas geográficas*

El Grupo no utiliza información por segmentos secundarios para su gestión interna, por lo que no se incluye información específica al respecto. Durante 2012 todas las operaciones se han efectuado en España.

## **8. Activos intangibles**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado, en los ejercicios 2012 y 2011, ha sido el siguiente:

### **Ejercicio 2012**

	Miles de euros		
	31.12.2011	Adiciones	31.12.2012
<b>Coste:</b>			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	15.025
Aplicaciones informáticas	60	-	60
	15.085	-	15.085
<b>Amortización acumulada:</b>			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	(30)	(5)	(35)
Aplicaciones informáticas	(48)	(11)	(59)
	(78)	(16)	(94)
<b>Deterioro:</b>			
Derechos de explotación	(14.961)	-	(14.961)
	(14.961)	-	(14.961)
<b>Total neto</b>	<b>46</b>	<b>(16)</b>	<b>30</b>



## Ejercicio 2011

	Miles de euros		
	31.12.2010	Adiciones/ Reversiones	31.12.2011
<b>Coste:</b>			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	15.025
Aplicaciones informáticas	60	-	60
	15.085	-	15.085
<b>Amortización acumulada:</b>			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	(25)	(5)	(30)
Aplicaciones informáticas	(37)	(11)	(48)
	(62)	(16)	(78)
<b>Deterioro:</b>			
Derechos de explotación	(15.000)	39	(14.961)
	(15.000)	39	(14.961)
<b>Total neto</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>46</b>

Al cierre del ejercicio 2012, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible.

Al cierre del ejercicio 2012, hay Aplicaciones Informáticas por 59 miles de euros en uso que se encuentren totalmente amortizadas.

## 9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado, en los ejercicios 2012 y 2011, ha sido el siguiente:

### Ejercicio 2012

	Miles de euros		
	31.12.2011	Adiciones	31.12.2012
<b>Coste:</b>			
Terrenos y construcciones	841	-	841
Mobiliario	201	-	201
Equipos para procesos informáticos	81	-	81
Otro inmovilizado material	41	-	41
	1.164	-	1.164
<b>Amortización acumulada:</b>			
Construcciones	(56)	(10)	(66)
Mobiliario	(164)	(8)	(172)
Equipos para procesos informáticos	(79)	(2)	(81)
Otro inmovilizado material	(15)	(3)	(18)
	(314)	(23)	(337)
<b>Total neto</b>	<b>850</b>		<b>827</b>

## Ejercicio 2011

	Miles de euros			
	31.12.2010	Adiciones	Traspasos	31.12.2011
<b>Coste:</b>				
Terrenos y construcciones	1.208	-	(367)	841
Otras instalaciones y mobiliario	201	-	-	201
Equipos para procesos informáticos	81	-	-	81
Otro inmovilizado material	36	5	-	41
	1.526	5	(367)	1.164
<b>Amortización acumulada:</b>				
Construcciones	(60)	(12)	16	(56)
Mobiliario	(151)	(13)	-	(164)
Equipos para procesos informáticos	(76)	(3)	-	(79)
Otro inmovilizado material	(12)	(3)	-	(15)
	(299)	(31)	16	(314)
<b>Total neto</b>	<b>1.227</b>	<b>(26)</b>	<b>(351)</b>	<b>850</b>

No se han registrado pérdidas por deterioro de ninguna de estas partidas en el ejercicio 2012.

Al 31 de diciembre de 2012 no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2012, existen activos materiales por importe de 33 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2012, 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 2012, los Administradores consideran que las coberturas contratadas son suficientes.

## **10. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2012 y 2011, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

## Ejercicio 2012

	Miles de euros		
	31.12.2011	Adiciones	31.12.2012
<b>Coste:</b>			
Terrenos	5.386	-	5.386
Construcciones	3.905	-	3.905
	9.291	-	9.291
<b>Amortización acumulada:</b>			
Construcciones	(276)	(90)	(366)
	(276)	(90)	(366)
<b>Deterioro:</b>			
Construcciones	(488)	(325)	(813)
	(488)	(325)	(813)
<b>Total neto</b>	<b>8.527</b>	<b>(415)</b>	<b>8.112</b>

## Ejercicio 2011

	Miles de euros				
	31.12.2010	Adiciones	Retiros	Trasposos	31.12.2011
<b>Coste:</b>					
Terrenos	5.227	-	(64)	223	5.386
Construcciones	3.768	-	(7)	144	3.905
	8.995	-	(71)	367	9.291
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	(165)	(95)	-	(16)	(276)
	(165)	(95)	-	(16)	(276)
<b>Deterioro:</b>					
Construcciones	(281)	(207)	-	-	(488)
	(281)	(207)	-	-	(488)
<b>Total neto</b>	<b>8.549</b>	<b>(302)</b>	<b>(71)</b>	<b>351</b>	<b>8.527</b>

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe corresponden a una nave industrial en el municipio de San Martín de la Vega (Madrid), a unas oficinas en la calle Velázquez en Madrid, a un parking en Estepona y a un local comercial en Guadalajara. Los citados activos están destinados a su explotación en régimen de arrendamiento.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2012, los Administradores consideran que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

Al 31 de diciembre de 2012, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 4.583 miles de euros que garantizan diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2012, ascienden a 3.614 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 2012 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 19.2).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2012, calculado en función de las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 10.482 miles de euros. Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe por 325 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 de situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>4.288</b>
Resultados del ejercicio	(724)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>3.564</b>
Otros movimientos	24
Resultados del ejercicio (Nota 22.f)	1.146
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>4.734</b>

El saldo registrado, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, corresponde a las participaciones integradas por el método de la participación, cuyo detalle es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	4.726	3.529
El Decano Audiovisual, S.L.	8	35
	<b>4.734</b>	<b>3.564</b>

Las principales magnitudes, no auditadas, de las sociedades puestas en equivalencia, del ejercicio 2012, son las siguientes:

	% Participación	Miles de euros		
		Total Activos	Pasivos exigibles	Resultado
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	41,58%	46.852	41.469	2.821
El Decano Audiovisual, S.L.	40%	22	2	(68)

## 12. Existencias

La composición de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Terrenos y solares	123.819	124.028
Promociones en curso de ciclo corto	-	1.507
Promociones en curso de ciclo largo	4.989	4.989
Inmuebles terminados	42.645	47.926
Anticipos a proveedores	21.189	21.188
<b>Total Coste</b>	<b>192.642</b>	<b>199.638</b>
Terrenos y solares	(56.626)	(47.713)
Promociones en curso de ciclo largo	(2.210)	(1.838)
Inmuebles terminados	(14.839)	(10.873)
Anticipos a proveedores	(20.505)	(15.939)
<b>Total Deterioros</b>	<b>(94.180)</b>	<b>(76.363)</b>
<b>Total Neto</b>	<b>98.462</b>	<b>123.276</b>

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales, así como edificios de viviendas destinados a segunda residencia, situados en zonas costeras.

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha reincorporado a sus Inmuebles terminados 90 de las 167 fincas transmitidas a Construcciones Tajo West, S.L. en la operación de permuta realizada en el ejercicio 2010 (véase Nota 10) por importe de 2.969 miles de euros (véase Nota 13). Dicha reincorporación ha sido realizada en base a las condiciones contractuales suscritas por las partes en la operación de permuta.

Durante el ejercicio 2012 no se han activado intereses financieros (32 miles de euros en 2011).

Al 31 de diciembre de 2012, 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 2012 y 2011, ascienden a 87.812 y 92.043 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2012, existen embargos de las Administraciones Públicas por deudas que ascienden a 1.172 miles de euros sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 6.149 miles de euros en la misma fecha.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2012 existen hipotecas vencidas por importe de 1.753 miles de euros que se encuentran en fase de ejecución. Las existencias afectadas por las ejecuciones tienen un valor neto contable de 1.957 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, por un importe neto de 684 miles de euros. Las citadas opciones de compra no tienen un vencimiento datado definido ya que se encuentran supeditadas al cumplimiento de determinados hitos relativos a la modificación de la situación urbanística de los terrenos que no se esperan sean culminados en el corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2012 no existen compromisos de venta significativos.

La Sociedad 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, la Sociedad mantiene sobre las cantidades entregadas y señaladas anteriormente, 550 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 de situación al 31 de diciembre de 2012.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, ubicados en territorio nacional, al 31 de diciembre de 2012, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 104.785 miles de euros (125.155 miles de euros en 2011). Para el cálculo del valor razonable de las existencias por dichos valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación siguiendo los principios y metodología de la O.M. ECO 805/2003. Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

Al 31 de diciembre de 2012, el Grupo mantiene una provisión por deterioro para existencias por importe de 94.180 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. De dicho importe, 21.936 euros se han dotado con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2012 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:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Clientes	3.280	7.936
Deterioros	(1.692)	(1.692)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.588	6.244
Deudores diversos	800	804
Total otros activos corrientes	800	804
<b>Total</b>	<b>2.388</b>	<b>7.048</b>

El descenso del saldo de la cuenta de “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” durante el ejercicio 2012 se debe a la reducción de la cuenta por cobrar con Construcciones Tajo West, S.L. por hipotecas no subrogadas asociadas a las viviendas transmitidas en la operación de permuta realizada en 2010 (véanse Notas 10 y 12) al deshacer la Sociedad Dominante dicha permuta para parte de las viviendas transmitidas por un total de 2.969 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2012, el saldo de la cuenta por cobrar frente a Construcciones Tajo West, S.L. por inmuebles permutados y pendientes de subrogación hipotecaria se ha reducido, por tanto, hasta 1.311 miles de euros.

Del análisis de la antigüedad de los activos financieros en mora, cabe destacar que, al cierre del ejercicio 2012, la práctica totalidad del saldo se encuentra vinculado a subrogación de hipotecas pendientes.

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

##### **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable. El saldo registrado en este epígrafe, al 31 de diciembre de 2012, recoge un importe que asciende a 462 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			
	2012		2011	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otros activos financieros	122	22.419	11	21.936
<b>Total bruto</b>	<b>122</b>	<b>22.419</b>	<b>11</b>	<b>21.936</b>
Pérdidas por deterioro	(73)	(21.073)	-	(20.016)
<b>Total neto</b>	<b>49</b>	<b>1.346</b>	<b>11</b>	<b>1.920</b>

##### **Otros activos financieros**

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2012		2011	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Depósitos y fianzas	-	84	-	216
Otras participaciones	121	-	9	-
Otros valores	-	-	-	2
Otros créditos con empresas vinculadas (Nota 23)	-	436	-	478
Otros créditos	1	21.899	1	21.239
<b>Total</b>	<b>122</b>	<b>22.419</b>	<b>10</b>	<b>21.936</b>

Dentro del epígrafe "Otros créditos" se incluyen créditos vencidos totalmente deteriorados por 19.998 miles de euros, de los cuales, 15.526 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. Al cierre del ejercicio pasado, la Sociedad los clasificó como créditos con terceros por el importe pendiente de cobro y procedió a deteriorarlos totalmente.

Adicionalmente, el Grupo ha deteriorado, en el ejercicio 2012, otros créditos y participaciones por un importe neto de 1.130 miles de euros. Estas dotaciones se han llevado al resultado del ejercicio en el epígrafe de "Deterioro y resultado de instrumentos financieros" (véase Nota 22.e).

Por su parte, dentro del epígrafe "Otros créditos con empresas vinculadas" se recogían otros créditos corrientes con socios y administradores.

## **15. Capital y reservas**

### **Capital social**

Al cierre del ejercicio 2012 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 8.588 miles de euros, representados por 858.768.262 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (al cierre del ejercicio 2011 el capital social estaba representado por 858.768.262 acciones de 0,10 euros de valor nominal y ascendía a 85.877 miles de euros).

Con fecha 28 de diciembre de 2012 se ha elevado a público la reducción de capital aprobada por la Junta General de Accionistas en acta de 13 de diciembre de 2012 en un importe de 77.289 miles de euros, mediante reducción del valor nominal de la acción de la Sociedad de 0,10 euros a 0,01 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad, destinándose la totalidad a compensar "Resultados negativos de ejercicios anteriores". En el mes de marzo de 2013 se ha inscrito dicha operación en el Registro Mercantil de Madrid.

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 2012, el valor de cotización ascendía a 0,013 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 tienen una participación significativa en la Sociedad (superior al 3%) al 31 de diciembre de 2012, de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L. y Strefeinader S.L.), con el 9,732% y Tres Culturas Dos Orillas S.L. con el 6,803%.

La Sociedad Dominante registra, al 31 de diciembre de 2012, un patrimonio neto negativo de 14.896 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. En 2013 se ha publicado el Real Decreto- Ley 3/2013 de 22 de febrero, que amplía el periodo de vigencia por un año más, por lo tanto seguirá vigente para los ejercicios que se cierren en 2013. Por este motivo, a efectos del artículo 363 de la LSC no se deben tener en cuenta estas provisiones para el cálculo del patrimonio neto de la Sociedad.

De este modo, el patrimonio neto 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:



	<b>Miles de euros</b>
Patrimonio neto a 31 de diciembre de 2012	(14.896)
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias registradas en 2012	325
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias registradas en 2011	207
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias registradas en 2010	284
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2012	18.487
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2011	16.566
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2010	11.697
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2009	1.001
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2008	44.476
<b>Patrimonio neto, al 31 de diciembre de 2012, para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de capital</b>	<b>78.147</b>

### **Autorizaciones para emisión de capital social**

Con fecha 13 de diciembre de 2012, la Junta General de Accionistas aprobó la ampliación de capital hasta la cifra máxima de 9.534 miles de euros mediante compensación de créditos. En enero y febrero de 2013 el consejo de administración ha procedido a la ratificación y adhesión por importe conjunto de 1.771 miles de euros (Nota 28).

Asimismo, el 10 de diciembre de 2010, la Junta General de Accionistas de la Sociedad autorizó la emisión de bonos convertibles en acciones de la Sociedad Dominante. En cumplimiento de dicha autorización se han realizado diversas emisiones de bonos convertibles que culminaron con la conversión de la totalidad de los bonos en acciones durante el ejercicio 2011 por un importe de 49.391 miles de euros.

Con base en la cita autorización, con fecha 1 de diciembre de 2011 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante abrió un nuevo plazo de inscripción para la emisión de obligaciones necesariamente convertibles, que se cerró en diciembre de 2011 con la emisión y suscripción de 400 bonos de 10 mil euros de valor nominal, por un importe total de 4.000 miles de euros. Estos bonos fueron suscritos, íntegramente, por la sociedad del Grupo "Desarrollos Renovables Zimmermann" (antes "Gedpro Casatejada, S.L.") con la finalidad de utilizarlos como contraprestación en una potencial transacción con un tercero no vinculado al Grupo. En caso de no perfeccionarse ninguna transacción, dichas obligaciones serán amortizadas, estando previsto su vencimiento para junio de 2013. A la fecha no se ha llevado a cabo ninguna transacción, estimando los Administradores de la Sociedad Dominante que no es probable que se complete ninguna antes de junio de 2013.

Con fecha 20 de junio de 2012, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante la facultad de emitir obligaciones y bonos convertibles y/o canjeables en acciones de la Sociedad dentro del plazo máximo de 5 años y por un importe máximo de 25 millones de euros.

### **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 2012, ascendía 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 2012 asciende a 245 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 2012, asciende a 47.190 miles de euros recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado durante el ejercicio 2006 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de dicha fusión.

### Reservas en sociedades consolidadas

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

	<b>Reservas en Sociedades Consolidadas</b>	
	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Sociedad Dominante – ajustes de consolidación</b>	<b>31.830</b>	<b>31.809</b>
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	41	41
Teleoro Medios, S.L.	(257)	(218)
Urbanijar Ibérica, S.L.	(4.280)	1.528
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	(760)	438
Guadahermosa Activos, S.L.	64	64
Urbas Bulgaria, EOOD.	(9.562)	(9.562)
Terfovol Renovables, S.A.	(11.007)	(10.083)
Desarrollos Renovables Zimmermman, S.L.	3	3
Urbas Romania, S.A.	26	26
Mulova Corporate, S.L.	8	8
Jacare Inversiones, S.L.	(1.329)	-
<b>Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional</b>	<b>4.054</b>	<b>14.055</b>
El Decano Audiovisual, S.L.	7	8
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	(723)	-
<b>Reservas en Sociedades por el método de puesta en equivalencia</b>	<b>(716)</b>	<b>8</b>
<b>Total</b>	<b>4.061</b>	<b>14.062</b>

## **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 2012 y 2011, son los siguientes:

#### **Ejercicio 2012**

<b>Descripción</b>	<b>Miles de euros</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2011	<b>3.529</b>
Dotaciones	1.929
Aplicaciones	(939)
Reversiones	(60)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>4.459</b>

#### **Ejercicio 2011**

<b>Descripción</b>	<b>Miles de euros</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2010	<b>3.395</b>
Dotaciones	1.019
Aplicaciones	(885)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>3.529</b>

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

Los importes recogidos en este epígrafe, al cierre del ejercicio 2012, son una provisión por impuestos (procedimiento seguido por la Tesorería General de la Seguridad Social por el impago de los seguros sociales de Urbas correspondientes al ejercicio 2005 más los intereses devengados), por importe de 1.031 miles de euros; una provisión por intereses de demora de anticipos de clientes por 550 miles de euros (véase Nota 12); y provisiones por distintos litigios en curso por un total de 1.323 miles de euros.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante avaló el préstamo hipotecario concedido por un banco marroquí a Urbas Maroc S.A.R.L., sociedad del Grupo hasta 2011. A la fecha, la hipoteca se encuentra en fase de ejecución, habiéndose realizado una valoración del activo por un perito judicial. La diferencia entre el importe reclamado y el importe de la valoración judicial, 625 miles de euros, se han provisionado en este ejercicio registrándose un gasto por este importe en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada adjunta (véase Nota 21).

El resto de las dotaciones registradas en el ejercicio se deben a la provisión de diversos litigios por un total de 1.304 miles de euros, que se ha registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Las aplicaciones y reversiones del ejercicio se corresponden a la resolución de los litigios que la Sociedad mantenía con una entidad financiera al haber alcanzado un acuerdo de refinanciación mediante el cual se han renegociado los vencimientos de la deuda y se han regularizado las cantidades vencidas.

### **18. Deudas con entidades de crédito.**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	2012	2011
Pólizas de crédito y préstamo	4.714	6.551
Deuda por intereses	5.289	3.165
Hipotecas subrogables (Nota 12)	87.812	92.043
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias (Nota 10)	3.614	2.111
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio (Nota 9)	29	30
	<b>101.458</b>	<b>103.900</b>
Vencimientos previstos:		
Vencidos y con vencimiento en un año	65.143	37.621
A dos años	1.267	4.835
A tres años	3.301	1.535
A cuatro años	1.337	2.602
A cinco años o posteriores	30.368	57.307
<b>Saldos incluidos en pasivo corriente</b>	<b>101.429</b>	<b>102.167</b>
<b>Saldos incluidos en pasivo no corriente</b>	<b>29</b>	<b>1.733</b>

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2012 ascienden a 4.738 miles de euros, de los cuales, al 31 de diciembre de 2012, estaban devengados y pendientes de pago 5.289 miles de euros (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 2012 y 2011, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2012		2011	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	55	55	55	71
Remuneraciones pendientes de pago	-	85	-	53
Otras deudas no comerciales	-	9.917	-	5.353
<b>Total bruto</b>	<b>55</b>	<b>10.057</b>	<b>55</b>	<b>5.477</b>

Al 31 de diciembre de 2012, el epígrafe "Otras deudas no comerciales" recoge, principalmente, préstamos con las sociedades Inversiones Financieras Octans, S.L. (sociedad vinculada, véase Nota 23), Nova Lurani S.L. y

Explotaciones Turísticas Vera, S.L. por importes de 1.397 miles de euros, 2.558 miles de euros y 2.726 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, el citado epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2012, un total de 2.056 miles de euros (697 miles de euros en 2011) 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 2012 y 2011, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Proveedores	9.755	7.387
Proveedores, efectos a pagar	1.842	1.879
Proveedores por compras de activos inmobiliarios (Nota 10)	2.550	2.550
Anticipos de clientes	276	574
<b>Total</b>	<b>14.423</b>	<b>12.390</b>

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:

	Miles de euros							
	2012				2011			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos fiscales	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Activo por impuesto diferido	-	1.410	-	-	-	5.669	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	2.198	-	2.756	-	1.948	-	2.391	-
H.P. Impuesto corriente	4	-	-	-	5	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	4	-	384	-	-	-	307	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	493	-	-	-	351	-
Otros	72	-	105	-	72	-	105	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	-	1.412	-	-	-	2.236
<b>Total</b>	<b>2.278</b>	<b>1.410</b>	<b>3.738</b>	<b>1.412</b>	<b>2.025</b>	<b>5.669</b>	<b>3.154</b>	<b>2.236</b>

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

Bajo el concepto de Hacienda Pública deudora por IVA/IGIC se incluye la liquidación del IVA del ejercicio 2005 retenida por la Tesorería General de la Hacienda Pública por el impago por parte de la Sociedad de una serie de intereses de demora de ejercicios anteriores (véase Nota 17).

En enero de 2009, la Sociedad solicitó el aplazamiento/fraccionamiento de la liquidación del Impuesto sobre Valor Añadido de dicho mes y ascendente a 992 miles de euros. Dicho aplazamiento fue aprobado por la Administración Tributaria con fecha 5 de junio de 2009. Adicionalmente, la Sociedad solicitó con posterioridad el aplazamiento de la liquidación del impuesto sobre valor añadido del mes de diciembre de 2009, ascendente a 4.455 miles de euros. A 31 de diciembre de 2012 quedan 2.217 miles de euros pendientes en concepto de principal e intereses de estas deudas.

Adicionalmente, se ha solicitado el aplazamiento de las cuotas por retenciones practicadas en el tercer trimestre de 2012 por importe de 40 miles de euros y el aplazamiento de 218 miles de euros de un acta levantada por la inspección del IVA de 2010.

Al 31 de diciembre de 2012 existen cuotas por retenciones practicadas del impuesto de la renta de las personas físicas por un importe de 73 miles de euros 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 426 miles de euros vencidas y no aplazadas, en periodo ejecutivo, al 31 de diciembre de 2012.

EL resto de saldos se corresponderían con liquidaciones corrientes.

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, correspondientes a los ejercicios 2012 y 2011, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2012		2011	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Plusvalías asignadas activos Costa Rey	-	-	-	82
Plusvalías asignadas activos Urbas	-	1.412	-	2.103
Plusvalía asignada en aportación no dineraria	-	-	-	51
Créditos fiscales	1.410	-	5.669	-
<b>Total</b>	<b>1.410</b>	<b>1.412</b>	<b>5.669</b>	<b>2.236</b>

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2012 y 2011 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Miles de euros	
	2012	2011
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	(35.129)	(29.916)
Diferencias permanentes	1.099	123
Base contable	(34.030)	(29.793)
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos	4.259	1.785
Reversión impuestos diferidos por salida de plusvalías	(825)	(1.785)
<b>Gasto por impuesto sobre sociedades</b>	<b>3.434</b>	<b>-</b>

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

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad Dominante, al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

Año de Generación	Miles de euros	Plazo Máximo de Compensación
	Bases Imponibles Negativas	
1997	7.412	2015
1998	807	2016
2001	2.892	2019
2002	254	2020
2003	503	2021
2004	4.456	2022
2005	584	2023
2008	42.831	2026
2009	23.704	2027
2010	46.625	2028
2011	23.048	2029
2012	31.267	2030
	<b>184.383</b>	

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 2012, el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 18.842 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 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 2012 (véase Nota 17). Los administradores entienden que el grupo 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 dicho importe.

## **22. Ingresos y gastos**

### **a) Ingresos por ventas**

El desglose de las ventas del Grupo por tipología de ingreso para los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

<b>Concepto</b>	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Ingresos por venta de promociones	7.026	3.152
Ingresos por venta de suelo	372	2.092
Ingresos por arrendamientos	297	124
Otros	22	146
	<b>7.717</b>	<b>5.514</b>

La distribución de la cifra de negocios, de los ejercicios 2012 y 2011, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

#### **Ejercicio 2012**

	<b>Miles de euros</b>				
	<b>Venta de Promociones</b>	<b>Venta de Suelo</b>	<b>Ingresos por Alquileres</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>
Castilla La Mancha	4.279	324	25	22	4.650
Andalucía	2.747	48	272	-	3.067
	<b>7.026</b>	<b>372</b>	<b>297</b>	<b>22</b>	<b>7.717</b>

#### **Ejercicio 2011**

	<b>Miles de euros</b>				
	<b>Venta de Promociones</b>	<b>Venta de Suelo</b>	<b>Ingresos por Alquileres</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>
Madrid	-	-	68	-	68
Castilla La Mancha	2.877	400	56	146	3.479
Andalucía	275	1.692	-	-	1.967
	<b>3.152</b>	<b>2.092</b>	<b>124</b>	<b>146</b>	<b>5.514</b>

### **b) Aprovisionamientos**

El desglose de los importes registrados como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2012 y 2011 es el siguiente:



	Miles de euros	
	2012	2011
Variación de existencias de terrenos y solares	445	484
Obras y servicios	570	483
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>1.015</b>	<b>967</b>

**c) Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado**

El desglose de los importes registrados como “Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2012 y 2011 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Dotación (Nota 10)	325	207
Reversión (Nota 8)	-	(39)
Resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 10)	-	11
<b>Total</b>	<b>325</b>	<b>179</b>

**d) Gastos de personal y plantilla media**

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Sueldos y salarios	643	875
Indemnizaciones	96	57
Seguridad Social a cargo de la empresa	168	183
Otros gastos sociales	23	41
<b>Total</b>	<b>930</b>	<b>1.156</b>

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, a lo largo de los ejercicios 2012 y 2011, es la siguiente:

	Número medio de Empleados	
	2012	2011
Directivos	4	6
Jefes y Técnicos	2	5
Administrativos y comerciales	9	9
Oficinas varias y subalternos	1	3
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>23</b>

La distribución por categorías y sexos, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

	Número de Empleados			
	2012		2011	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	3	-	6	-
Jefes y Técnicos	2	-	2	1
Administrativos y comerciales	3	5	3	6
Oficinas varias y subalternos	-	-	1	-
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>7</b>

Durante el ejercicio 2012, no ha habido personas empleadas por el Grupo con una discapacidad mayor o igual al 33%.

**e) Ingresos y gastos financieros**

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Beneficios en valores negociables	-	6
Intereses financieros y otros ingresos asimilados	1	-
<b>Ingresos financieros</b>	<b>1</b>	<b>6</b>
Intereses de deudas con entidades de crédito y obligaciones (Notas 18 y 19)	(4.739)	(5.152)
<b>Gastos financieros</b>	<b>(4.739)</b>	<b>(5.152)</b>
<b>Gastos financieros capitalizados (Nota 12)</b>	<b>-</b>	<b>32</b>
Variación el valor razonable de instrumentos financieros	(21)	(59)
Deterioro neto de instrumentos financieros (Nota 14)	(1.130)	(5.952)
<b>Resultado y deterioro de instrumentos financieros</b>	<b>(1.151)</b>	<b>(6.011)</b>
<b>Resultado de sociedades valoradas por puesta en equivalencia (Nota 22.f)</b>	<b>1.146</b>	<b>(724)</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>(4.743)</b>	<b>(11.849)</b>

**f) Aportación al resultado consolidado**

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros			
	2012		2011	
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total	Resultado Atribuido a La Sociedad Dominante	Total
<b>Sociedad dominante:</b>	<b>(35.368)</b>	<b>(35.368)</b>	<b>(19.893)</b>	<b>(19.893)</b>
<u>Integración global-</u>				
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	-	-
Urbaníjar Ibérica, S.L.	(1.859)	(1.859)	(5.808)	(5.808)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	-	-	(1.198)	(1.198)
Guadahermosa Activos, S.L.	(55)	(55)	-	-
Urbas Bulgaria, EOOD	-	-	-	-
Terfovol Renovables, S.A.	(1.721)	(1.721)	(925)	(925)
Desarrollos Renovables Zimmermman, S.L.	-	-	-	-
Urbas Romania S.A.	-	-	-	-
Mulova Corporate, S.L.	-	-	-	-
<u>Integración proporcional-</u>				
Jacare Inversiones, S.L.	(706)	(706)	(1.329)	(1.329)
Teleoro Medios, S.L.	-	-	(39)	(39)
<b>Integración Puestas en equivalencia</b>				
El Decano Audiovisual, S.L.	(27)	(27)	(1)	(1)
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	1.173	1.173	(723)	(723)
<b>Total</b>	<b>(38.563)</b>	<b>(38.563)</b>	<b>(29.916)</b>	<b>(29.916)</b>

### 23. Transacciones con empresas vinculadas

Sociedad	Ingreso / (Gasto)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L. Retrocesión venta	(743)
Otros gastos de explotación	(1.414)
Iuris Consulatio L&K, S.L. Otros gastos de explotación	(460)

Durante el ejercicio 2012 se ha revertido una venta de dos viviendas realizada en ejercicios anteriores a Tres Culturas Dos Orillas al no poderse subrogar las hipotecas que las gravaban. Asimismo se ha recibido una reclamación de dicho accionista en relación con el perjuicio económico ocasionado por la prestación en ejercicios anteriores de una garantía prendaria de acciones de la Sociedad. El Consejo de Administración encargó un estudio externo para valorar dicho perjuicio, que lo fijó en 1.414 miles de euros. Los gastos de Iuris Consulatio L&K corresponden a servicios de asesoramiento legal.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 existen los siguientes saldos con empresas vinculadas:

**Ejercicio 2012**

Sociedad	Miles de euros			
	Otros Créditos Corrientes (Nota 14)	Acreedores por prestación de servicios (Nota 19)	Otras deudas no comerciales (Nota 19)	Otras deudas con Socios y Administradores (Nota 19)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	196	13	-	-
D. Juan Antonio Ibáñez	-	60	-	-
Inversiones financieras Octans, S.L.U.	-	-	1.397	-
Laite Business, S.L.	-	43	-	-
Royal Club de Negocios, S.L.	-	-	-	75
Iuris Consulatio L&K, S.L.	-	457	-	-
Otros vinculados	240	157	-	52
	<b>436</b>	<b>730</b>	<b>1.397</b>	<b>2.056</b>

**Ejercicio 2011**

Sociedad	Miles de euros		
	Cuentas por Cobrar	Otros Créditos Corrientes (Nota 14)	Otras Deudas con Socios y Administradores (Nota 19)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	797	196	455
Otros	-	255	242
	<b>797</b>	<b>451</b>	<b>697</b>

**24. Información legal relativa al Consejo de Administración**

**Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración**

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, no existen participaciones de los Miembros del Consejo de Administración ni de personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, en el Capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social de la Sociedad y que hayan sido comunicadas a la Sociedad excepto:

Consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación
D. Juan Antonio Ibañez Fernandez	Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	1%

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

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

#### Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2012 y 2011 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y la alta dirección de Urbas Grupo Financiero, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

##### Ejercicio 2012

	Miles de euros		
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos
Consejo de Administración	120	148	12
Alta dirección	288	25	12

##### Ejercicio 2011

	Miles de euros		
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos
Consejo de Administración	120	-	18
Alta dirección	357	-	-

Se ha excluido de la alta dirección a quienes simultáneamente tienen la condición de miembros del Consejo de Administración, cuyas retribuciones se hallan detalladas como consejeros.

El 5 de julio de 2012 el Comité de Retribuciones de la Sociedad Dominante aprobó unas dietas y/o gratificaciones para los consejeros y los miembros de la alta dirección por importe de 148 miles de euros y 37 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente aprobó unas retribuciones de 83 miles de euros para terceros por la dedicación prestada al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Las remuneraciones satisfechas al Consejo de Administración y a la alta dirección de la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2012 han ascendido a 605 miles de euros, de los cuales 408 miles de euros, se encuentran

registrados en el epígrafe de “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El importe restante ha sido registrado en el epígrafe de “Servicios Exteriores” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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

## **25. Retribución a los auditores**

Durante el ejercicio 2012 y 2011, 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	
	2012	2011
Servicios de Auditoría	60	70
Otros servicios de Verificación (*)	36	3
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>96</b>	<b>73</b>
Otros Servicios	-	-
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>96</b>	<b>73</b>

(\*) Auditoría del Balance al 31 de julio de 2012

## **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 de la Sociedad.

A continuación se detalla la información a 31 de diciembre de 2012 requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

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

	Ejercicio 2012		Ejercicio 2011	
	Miles de euros	%	Miles de euros	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	516	57%	1.822	42%
Resto	391	43%	2.534	58%
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>907</b>	<b>100%</b>	<b>4.356</b>	<b>100%</b>
PMPE (días) de pagos	132		375	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	9.250		7.078	

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 en el ejercicio 2012 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 75 días (85 días en el ejercicio 2011).

## **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.

Si bien la situación del mercado inmobiliario continúa deteriorándose desde mediados de 2007, los Administradores entienden que las operaciones que el Grupo está llevando a cabo para consolidar y reforzar la estructura de balance (véanse Notas 15 y 18), así como las negociaciones que actualmente se están llevando a cabo con determinados deudores, junto con las acciones comerciales en curso, permitirán financiar adecuadamente las operaciones del Grupo en los próximos ejercicios.

### **Riesgo de crédito**

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

### **Riesgo de tipo de cambio**

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

## **28. Hechos posteriores**

Con fecha 3 de enero de 2013, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante declaró el cierre del primer periodo de ratificación y adhesión a la ampliación de capital mediante compensación de créditos aprobada en la Junta general Extraordinaria de 13 de diciembre de 2012 por un importe de 828 miles de euros. Igualmente en su reunión de 13 de febrero de 2013 declaró el cierre del segundo periodo de ratificación y adhesión por un importe de 843 miles de euros.

Con fecha 5 de marzo de 2013, la Sociedad Dominante ha procedido a la venta por su valor neto contable, 13.511 miles de euros, del 100% de las participaciones de su filial Urbanijar Ibérica, S.L. a las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L.. El pago del precio de dicha venta se ha condicionado a un calendario de pagos y al cumplimiento de ciertos hitos urbanísticos y tiene como garantía las acciones de Urbanijar.

El efecto que hubiera tenido no consolidar esta sociedad, según su aportación al consolidado, al 31 de diciembre de 2012 es:

	<b>Miles de euros</b>
Activos	14.421
Patrimonio neto	13.511
Resultado del ejercicio	(1.859)
Importe neto de la cifra de negocios	-



## Anexo I

### Empresas del Grupo y asociadas

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Particip.	Miles de euros					
				Coste en Libros	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del ejercicio 2012
Urbanijar Ibérica, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	100%	20.970	(1.859)	(7.457)	19.982	(4.612)	(1.859)
Mulova Corporate, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	50%	32	-	(32)	63	(47)	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	1.346	-	(1.346)	247	(763)	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	316	(55)	(100)	96	175	(55)
Urbas Bulgaria, EOOD. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofia	100%	5	-	(5)	3	(9.563)	-
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	-	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	Renovables Medios	Madrid	52%	50	(8)	(50)	81	(410)	-
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios comunicación	Guadalajara	40%	38	(1)	(3)	94	(6)	(68)
Jacare Inversiones, S.L.(*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	51,07%	3.343	(706)	(2.080)	1.053	2.802	(1.382)
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	41,58%	4.248	(363)	(1.060)	10.218	(7.668)	2.821
Terfovol Renovables, S.A. (*) (**)	Energías	Madrid	100%	12.015	(118)	(12.015)	3.600	(3.482)	(1.721)
				<b>42.437</b>	<b>(3.110)</b>	<b>(24.177)</b>			

(\*) Datos, al 31 de diciembre de 2012, no auditados.

(\*\*) En concurso de acreedores.

La información relativa a las sociedades participadas por Urbas Grupo Financiero, S.A. de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2012, es la siguiente:

Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio	Porcentaje de Participación Directa	Euros					Resultado del Ejercicio 2012
				Coste en Libros	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	
<b>De Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.:</b>									
Guadahermosa Activos, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	48	-	-	48	64	(55)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	6	-	-	3	44	-

(\*) Datos a 31 de diciembre de 2012 no auditados.

## **GRUPO URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. y Sociedades Dependientes**

Informe de Gestión Consolidado del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2012

### **Introducción**

La permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española y el mantenimiento de su situación de recesión, así como la contracción del crédito bancario han marcado la evolución del Grupo Urbas durante el ejercicio 2012. Estos factores han tenido una incidencia significativa tanto sobre la cotización de las acciones de la sociedad como sobre la actividad y liquidez del Grupo. Los mismos factores permanecen al inicio del ejercicio 2013, a la espera de la efectividad de las medidas de la reforma financiera en el sistema bancario español, el flujo ordenado del crédito a los particulares y empresas, así como la actividad de Sareb y de las propias inmobiliarias de los bancos.

### **Actividad desarrollada por el Grupo en el ejercicio 2012 y evolución previsible durante el ejercicio 2013**

El Grupo ha tenido una cifra de negocios durante el ejercicio 2012 que ascendió a 7,7 millones de euros. La 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.

Durante el ejercicio se ha proseguido con la reducción de los gastos fijos. La plantilla al cierre del ejercicio ascendía a 13 personas.

En cuanto a las acciones de la Sociedad matriz, Urbas Grupo Financiero S.A., es preciso señalar que las crisis antes citadas, han tenido una influencia relevante sobre la actividad del sector y sus expectativas, habiendo incidido negativamente en la cotización de las citadas acciones, que sin embargo han seguido manteniendo su tradicional liquidez, lo que ha permitido a nuestros accionistas realizar las operaciones bursátiles por ellos deseadas. Como indicador, hay que citar que durante el ejercicio 2012 se contrataron un total de 1.348.604.808 acciones, lo que supone una rotación de 1,57 veces el capital, una de las más altas de la Bolsa española. A 31 de diciembre el número total de acciones en circulación alcanzó un total de 858.768.262 acciones.

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 año 2013, los problemas de deuda pública reflejados en los diferenciales de la deuda respecto al bono alemán, las medidas de austeridad implantadas que han frenado la inversión y han elevado los impuestos, la falta de confianza de los consumidores que incentiva el ahorro y no el consumo o inversión, las dificultades para la obtención de créditos a nivel particular o empresarial y sobre todo, el aumento continuado del paro. Todas estas circunstancias hacen prever que el escenario del ejercicio cerrado continúe en el próximo ejercicio.

La deuda bancaria ha pasado a 101 millones de euros en 2012.

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

Al cierre del ejercicio, el capital social de Urbas Grupo Financiero S.A. está constituido por 858.768.262 acciones, todas ellas de la misma clase y representadas por medio de anotaciones en cuenta, con un valor

nominal unitario de 0,01 euros. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, no existiendo restricción a la transmisión de las acciones ni al derecho de voto.

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

El Consejo de Administración se encuentra facultado, por acuerdo de la Junta del 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 13 de diciembre de 2012 autorizó una ampliación de capital hasta la cifra máxima de 9.434.018,04 euros mediante compensación de créditos

En el ejercicio, el capital social disminuyó en 77.289.143,58 euros hasta 8.587.682,68 euros mediante la reducción del valor nominal de cada una de las 858.768.262 acciones que pasó de de 0,10 euros a 0.01 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 2012, de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, se encuentra D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L. y Streifeinader S.L.), con el 9,732% y Tres Culturas Dos Orillas S.L. con el 6,803%. La Sociedad no tiene conocimiento de pactos parasociales entre accionistas que afecten la misma.

### **Autocartera y obligaciones convertibles**

En la Junta General celebrada el día 29 de junio, 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. El Grupo 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.

En la Junta General celebrada el 29 de junio de 2012, la sociedad Corporate Leisure S.L., es nombrada nuevo consejero de la Sociedad, convirtiéndose en nuevo miembro del Consejo de Administración por periodo de 5

años, la cual designó representante físico de dicha compañía para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo, y estará representada en el Consejo de Administración de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. por D. José Humberto Ávila Carrillo.

En el Consejo de Administración de la Compañía, de fecha 8 de noviembre de 2012, se aceptó la renuncia presentada por D. José María Lamo de Espinosa y Michels de Champourcin al cargo de vocal del Consejo de Administración, renunciando de momento a cubrir la vacante existente en el Consejo por la dimisión mencionada.

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 Junta General celebrada el 29 de junio de 2012, y como consecuencia de la publicación y entrada en vigor de las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de Reforma Parcial de la Ley de Sociedades de Capital, por la cual se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2007/36/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de julio, sobre el ejercicio de determinados derechos de los accionistas de sociedades anónimas cotizadas, se procedió a revisar el conjunto de documentos societarios, incluyendo Estatutos Sociales, acordando la modificación de los artículos 9, 11 y 13 de los Estatutos Sociales referidos a las Juntas Generales.

## **Grupo**

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Grupo Financiero S.A. está formado por las empresas que a continuación se indican participadas al 100%: Urbanijar Ibérica S.L., Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria EAD, S.C. Urbas Romanía S.A. (99%), Terfovol Renovables S.A., Gedpro Casatejada S.L. y Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L., siendo esta última propietaria del 100% de las participaciones de Guadahermosa Activos S.L. y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. Asimismo Terfovol Renovables S.A. tienen el 100% del capital de Parque Fotovoltaico de Usanos S.L., Parque Fotovoltaico de Romanones S.L. y Parque Fotovoltaico de Torrejón del Rey S.L. Además existen las siguientes participaciones: Mulova Corporate S.L. (50%), Jacare Inversiones S.L. (51,07%), Loinsa (90%), Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (42%), Teleoro Medios S.L. (51,84%), El Decano Audiovisual (40%) y Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000 S.A. (5,48%).

## **Gastos de investigación y desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados**

El Grupo no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio 2012 ni dispone de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2012.

## **Hechos posteriores al cierre del ejercicio**

El Consejo de Administración en su reunión de 3 de enero de 2013 declaró el cierre del primer periodo de ratificación y adhesión a la ampliación de capital mediante compensación de créditos aprobada en la Junta general Extraordinaria de 13 de diciembre de 2012 por un importe de 827.572,53 euros. Igualmente en su reunión de 13 de febrero de 2013 declaró el cierre del segundo periodo de ratificación y adhesión por un importe de 842.600 euros.

En esta última reunión se aceptó la dimisión de D. Enrique Lahuerta Tornos como representante físico del consejero Espartel Fund Investment S.L. y la designación como representante físico de D<sup>a</sup> Julia María Moreno

Infantes. Igualmente en dicha reunión del Consejo se informó de la baja del mencionado D. Enrique Lahuerta Tornos como Director general de la Compañía en el marco de la política de reducción de costes. Por último, en la citada reunión se acordó el nombramiento como Vicepresidente del Consejo del consejero Aurici del Sur S.L., representado por D. Juan Antonio Acedo Fernández.

Finalmente, con fecha 5 de marzo de 2013, la Sociedad Dominante ha procedido a la venta por su valor neto contable, 13.511 miles de euros, del 100% de las participaciones de su filial Urbaníjar Ibérica, S.L. a las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L.. El pago del precio de dicha venta se ha condicionado a un calendario de pagos y al cumplimiento de ciertos hitos urbanísticos y tiene como garantía las acciones de Urbaníjar.

## Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012 de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes, integradas por el balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de ingresos y gastos reconocidos, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria así como el Informe de Gestión, han sido formuladas por el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. en su reunión del día 28 de marzo de 2013. Dichas cuentas anuales consolidadas e informe de gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2012, estando extendidos en 53 hojas (incluida ésta) todas ellas visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

---

Presidente: D. JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ

---

Consejero: AURICI DEL SUR  
(representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández)

---

Consejero: ESPARTEL FUND INVESTMENT, S.L.  
(representada por D<sup>a</sup>. Julia M<sup>a</sup> Moreno Infante)

---

Consejero: EURO COMETA, S.L.  
(representada por D. José Antonio Bartolomé Nicolás)

---

Consejero: FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS, S.L.  
(representada por D. Ricardo López Vega)

---

Consejero: TRES CULTURAS DOS ORILLAS, S.L.  
(representada por D. Jesús Ordóñez Gutiérrez)

---

Consejero: CORPORATE LEISURE, S.L. (representada por  
D. Jose Humberto Ávila Carrillo)

---

Consejero: D. LUIS RAMOS ATIENZA

---

Consejero: DARIVENIA MARKET, S.L.  
(representada por D. Santiago Barra Toquero)

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LOS INFORMES  
FINANCIEROS ANUALES DEL EJERCICIO 2012 URBAS GRUPO  
FINANCIERO S.A. Y DE SU GRUPO CONSOLIDADO**

Conforme a lo dispuesto en el art. 8.1.b) del Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre y en relación con los Informes Financieros Anuales de Urbas Grupo Financiero S.A. y de su grupo consolidado correspondientes al ejercicio 2012 los miembros del Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero S.A. DECLARAN que hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2012 formuladas en la sesión del Consejo de 28 de marzo de 2013, y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio de la situación financiera y de los resultados de Urbas Grupo Financiero S.A. y de su grupo consolidado, y que los informes de gestión incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Urbas Grupo Financiero SA. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrentan.

En Madrid a 30 de abril de 2013

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández

D. Luis Ramos Atienza

D. Ricardo López Vegas  
FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.

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

D<sup>a</sup>. Julia María Moreno Infante  
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.

D. Santiago Barra Toquero  
DARIVENIA MARKET S.L.

(\*)

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

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

CORPORATE LEISURE S.L.  
D. José Humberto Avila Carrillo

(\*) El representante físico de DARIVENIA MARKET S.L. no firma la presente por haber cesado en su cargo con carácter previo a la presente según manifiesta el representante legal de dicha sociedad