

Urbas Grupo Financiero, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2014 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
Urbas Grupo Financiero, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

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

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

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

Párrafos de énfasis

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

Llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 3.3 y 14 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en las que se indica que la Sociedad presenta un patrimonio neto negativo y un capital circulante negativo al 31 de diciembre de 2014, con pasivos corrientes con entidades financieras, proveedores y Administraciones Públicas, vencidos a la fecha actual pendientes de pago (véanse Notas 16 y 18). A los efectos de la determinación de las pérdidas para la disolución prevista en el artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, de acuerdo con el contenido de la Disposición Adicional Única del Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de diciembre, no se computan las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales, derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias o de préstamos y partidas a cobrar. Lo indicado anteriormente, de acuerdo con la redacción dada a la Disposición Adicional Única citada anteriormente, en la última modificación que ha tenido la misma a través de la Ley 17/2014, de 30 de septiembre, únicamente será de aplicación excepcional en los ejercicios sociales que se cierren en el año 2014, sin que a la fecha de emisión del presente informe se haya publicado norma alguna que prorrogue la aplicación del contenido de la misma. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre material sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Considerando lo anterior, la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones societarias en curso que se describen en la Nota 25 de la memoria adjunta, al buen fin de las negociaciones con las entidades financieras, acreedores y Administraciones Públicas y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

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

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

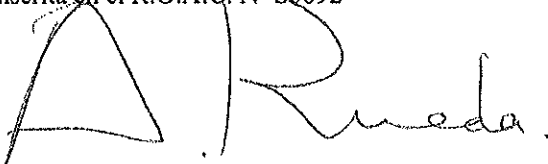
Finalmente, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 8 y 11 de la memoria, en relación con que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad, se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Urbas Grupo Financiero, S.A.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antonio Rueda', with a large, stylized initial 'A' on the left.

Antonio Rueda
17 de junio de 2015

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

Cuentas Anuales
correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2014
e Informe de Gestión

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Miles de Euros)

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2014

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 19.1	5.387	2.467
Ventas de promociones y solares		5.376	2.452
Ingresos por alquileres y otros servicios		11	15
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 11	(3.693)	(3.519)
Aprovisionamientos-		(2.160)	(11.561)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	Notas 11 y 19.2	(279)	(527)
Trabajos realizados por otras empresas		-	(295)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	Nota 11	(1.881)	(10.739)
Otros ingresos de explotación		187	11
Gastos de personal-	Nota 19.3	(484)	(524)
Sueldos, salarios y asimilados		(404)	(419)
Cargas sociales		(79)	(105)
Otros gastos de explotación-		(10.535)	(9.795)
Servicios exteriores	Nota 19.4	(1.356)	(911)
Tributos		(2.986)	(446)
Pérdidas, deterioro y variación provisiones por operaciones comerciales		(980)	(841)
Otros gastos de gestión corriente	Notas 15 y 18.1	(5.213)	(7.597)
Amortización del inmovilizado	Notas 6, 7 y 8	(49)	(109)
Excesos de provisiones		211	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	Notas 6 y 8	(428)	(2.295)
Deterioros y pérdidas		(428)	(554)
Resultados por enajenaciones y otros		-	(1.741)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(11.563)	(25.325)
Ingresos financieros-	Nota 19.5	1	5.713
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		1	5.713
De terceros		1	5.713
Gastos financieros-	Nota 19.5	(4.397)	(6.162)
Por deudas con terceros		(4.279)	(5.607)
Por deudas con empresas de Grupo		(118)	(555)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros-		-	(2.720)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		-	(2.720)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-	Nota 19.6	(1.444)	(2.005)
Deterioro de instrumentos financieros		(1.444)	(2.005)
RESULTADO FINANCIERO		(5.840)	(5.174)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(17.402)	(30.499)
Impuesto sobre Beneficios	Nota 18.3	115	545
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(17.287)	(29.954)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(17.287)	(29.954)

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2014

(Miles de Euros)

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

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

Urbas Grupo Financiero, S.A.

Memoria Correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014

1. Actividad de la Empresa

Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido, el 20 de octubre de 1944, con el nombre de Urbanizaciones y Transportes, S.A. Con fecha 29 de enero de 2007 se procedió al cambio de denominación social a Urbas 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. 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 2014, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 31 de marzo de 2015. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo Financiero, S.A. celebrada el 30 de junio de 2014 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2. Fusiones de ejercicios anteriores

Con fecha 31 de octubre de 2006 los Consejos de Administración de las sociedades integradas en el proceso de fusión aprobaron el Proyecto de Fusión por absorción de la entidad 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 1514/2007y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2013 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2014.

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

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

3.3 Principio de empresa en funcionamiento

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

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

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

3.5 Comparación de la información

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

3.6 Agrupación de partidas

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

3.7 Cambios en criterios contables

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

3.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2013.

4. Aplicación del resultado

El Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la Junta General de Accionistas destinar la totalidad de las pérdidas del ejercicio, de 17.287 miles de euros, a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2014, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado intangible

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

Derechos de explotación

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

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

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

5.2 Inmovilizado material

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

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

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

5.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

5.5 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la

propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

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

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

5.6 Permutas de activos

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

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

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

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

5.7 Instrumentos financieros

5.7.1 Activos financieros

Clasificación

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

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

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

La Sociedad considera como empresas del Grupo aquéllas en que participa mayoritariamente en su capital social y como empresas asociadas aquéllas otras en las que su participación es igual o superior al 20% del capital social. Los estados financieros adjuntos no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación. Dicha información se presenta en las cuentas anuales consolidadas que la Sociedad formula separadamente siguiendo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en esta misma fecha, que muestran unos activos de 75.953 miles de euros (87.927 miles de euros en 2013), un patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante negativo de 49.887 miles de euros (negativo de 38.489 miles de euros en 2013), una cifra de negocios de 5.387 miles de euros (6.796 miles de euros en 2013) y pérdida atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante por importe de 17.052 miles de euros (31.396 miles de euros en 2013).

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

Deterioro

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

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

Bajas

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

5.7.2 Pasivos financieros

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

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

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

5.7.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

5.8 Existencias

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

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

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

5.9 Provisiones y contingencias

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

- 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 adjunto, clasificándose como corriente con independencia de la fecha prevista de reconocimiento de venta de las promociones.

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

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

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

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

5.11 Indemnizaciones por despido

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

5.12 Impuesto sobre Beneficios

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

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

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

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

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

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

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

5.13 Transacciones con vinculadas

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

5.14 Corriente / No corriente

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

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

5.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

5.16 Estado de flujos de efectivo

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

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

6. Inmovilizado intangible

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

Ejercicio 2014

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

Ejercicio 2013

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

Al cierre del ejercicio 2014, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible y no hay bienes del inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe significativo.

7. Inmovilizado material

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

Ejercicio 2014

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

Ejercicio 2013

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

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

La Sociedad posee inmuebles cuyo valor por separado de la construcción y del terreno, al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

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

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

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

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

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

8. Inversiones inmobiliarias

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

Ejercicio 2014

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

Ejercicio 2013

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

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

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

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

La adquisición del local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid se realizó en el ejercicio 2010 a través de una permuta de activos con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad no se ha subrogado en la hipoteca que gravaba el citado inmueble por lo que mantiene una cuenta por pagar con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. por importe de 2.550 miles de euros (véase, adicionalmente, Nota 11). A la fecha, la entidad financiera prestamista está llevando a cabo la ejecución de la hipoteca. A este respecto, Los administradores estiman que dicha ejecución no supondrá un quebranto para la Sociedad ya que tiene registrado un pasivo financiero que cubre el valor neto contable del activo.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2014, calculado en función de las valoraciones realizadas, durante el ejercicio 2014, por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 3.414 miles de euros. Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han utilizado tasas de descuento aceptables a potenciales inversores y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Durante el ejercicio 2014, la Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro por importe de 428 miles de euros, que han sido registradas bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

9. Arrendamientos

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

10. Inversiones financieras

10.1 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas

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

Ejercicio 2014

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

Ejercicio 2013

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

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

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

Ejercicio 2014

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

Ejercicio 2013

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

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

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

Durante el pasado ejercicio 2013, la Sociedad transmitió el 100% de las participaciones sociales de su filial Urbanijar Ibérica, S.L. por su valor neto contable, el cual, ascendía a 13.512 miles de euros a las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L., mediante el pago de cuotas anuales hasta el año 2021 sin interés, estableciéndose en la transacción una garantía pignoraticia sobre dichas participaciones al objeto de asegurar el pago (véase nota 10.2).

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

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Particip	Miles de euros					Resultado del ejercicio 2014
				Coste en Libros	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	
Mulova Corporate, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	50%	32	-	(32)	63	(46)	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	1.346	-	(1.346)	248	(763)	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	316	-	(100)	96	175	-
Urbas Bulgaria, EOOD. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofía	100%	5	-	(5)	3	(9.564)	-
Loinsa Portugal, S.A. (*)	Promoción inmobiliaria	Lisboa	90%	45	-	-	50	-	-
Urbas Romania, S.A. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofía	99%	26	-	(26)	26	-	-
Desarrollos renovables Zimmermann, S.L. (*)	Energías	Guadalajara	100%	3	-	(3)	3	(9)	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	Renovables Medios	Madrid	52%	50	-	(50)	80	(410)	-
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios comunicación	Guadalajara	40,64%	38	(1)	(35)	94	(83)	(5)
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	41,58%	2.098	(371)	(2.098)	5.051	(6.703)	(259)
Cabosur Gestión XXI, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	41,58%	2.150	-	-	5.177	(7)	825
Terfovol Renovables, S.A. (*)	Energías	Madrid	100%	12.015	-	(12.015)	3.600	(5.607)	-
			Total	18.124	(372)	(15.710)			

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

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

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

Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio	% de Particip. Directa	Miles de euros					
				Coste en Libros	Deterioro en 2014	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado en 2014
De Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.:									
Guadahermosa Activos, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	48	-	-	48	9	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	6	-	-	6	44	(2)

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

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

10.2 Inversiones financieras a largo y a corto plazo

10.2.1 Inversiones financieras a largo plazo

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

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

10.2.2 Inversiones financieras a corto plazo

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

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

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

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

10.3.1 Información cualitativa

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

a. Riesgo de crédito:

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

b. Riesgo de liquidez:

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

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

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

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

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

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

11. Existencias

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

Ejercicio 2014

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

Ejercicio 2013

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

Al cierre del ejercicio 2014, se han registrado unas pérdidas por deterioros de las existencias por valor de 1.881 miles de euros que han sido registrados en el epígrafe "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Dichos deterioros han sido constituidos para reducir el coste al que se encuentran registradas las existencias a su valor neto de realización, obtenido éste de las tasaciones realizadas, durante el ejercicio 2014, por expertos independientes.

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

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

13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

14. Patrimonio neto y fondos propios

Capital social

Al cierre del ejercicio 2014 el capital social de la Sociedad asciende a 22.789 miles de euros, representados por 2.278.914.470 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (al cierre del ejercicio 2013 el capital social estaba representado por 1.718.745.260 acciones de 0,01 euros de valor nominal y ascendía a 17.187 miles de euros).

En el ejercicio 2014 se han llevado a cabo tres ampliaciones de capital con accionistas por importe total de 5.602 miles de euros, que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2013 y 25 de julio de 2013, con la finalidad de compensar los créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores, y restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad. Dichas ampliaciones fueron suscritas por accionistas de la Sociedad, estando relacionadas en su mayor parte con el pacto parasocial suscrito entre la Sociedad y ROBISCO INVESTMENT S.L. y NOVA LURANI, S.L. para dotar a la Sociedad de liquidez para hacer frente a sus pagos así como liquidar las deudas vencidas y no pagadas con acreedores (ver explicación en esta misma nota).

Dado que la transacción ha sido realizada con accionistas de la Sociedad en su condición de tal, los Administradores, han registrado la baja del pasivo íntegramente contra patrimonio.

El detalle de las participaciones ostentadas por los miembros del consejo de administración al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	Miles de acciones			
	Número de acciones			
	Directas	Indirectas	Totales	Porcentaje de participación
Robisco Investment, S.L.	213.070	-	213.070	9,349%
Quantium Venture, S.L.	-	-	-	-
Espartel Fund Investment, S.L.	1.387	-	1.387	0,060%
Eurocometa, S.L.	1.356	-	1.356	0,059%
D. Luis Ramos Atienza	1	-	1	0%
Corporate Leisure, S.L.	-	-	-	-
	215.814		215.814	9,468%

De acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, los accionistas con participaciones significativas superiores al 5% al 31 de diciembre de 2014, son los siguientes:

	Porcentaje de participación
Juan Antonio Ibáñez Fernández (*)	18,12%
Stichting Von Meintjes B.V. (**)	16,66%
	34,78%

(*) De forma directa 0,28% y a través de Robisco Investment, S.L. el 9,35% y de Gestinver Limite, S.L. el 8,49%.

(**) De forma indirecta a través de Nova Lurani, S.L. el 16,24% y de Genuina Levantina, S.L. el 0,42%

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y cotizan en las bolsas de valores de Madrid y Barcelona. Al 31 de diciembre de 2014, el valor de cotización de la acción ascendía a 0,015 euros.

La Sociedad registra, al 31 de diciembre de 2014, un patrimonio neto negativo por importe de 47.936 miles de euros. El artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) indica lo siguiente:

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

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

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital es el que se desglosa a continuación, no encontrándose en el supuesto de disolución al cierre del ejercicio 2014:

	Miles de euros
Patrimonio neto a 31 de diciembre de 2014	(47.936)
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias	1.407
Pérdidas por deterioro de existencias	96.159
Patrimonio neto, al 31 de diciembre de 2014, para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de capital	49.630

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad no se encontraba en ninguna de las situaciones contempladas en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. No obstante, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se ha prorrogado el Real Decreto 10/2008, por lo que los Administradores de la Sociedad entienden que las actuaciones en curso tomadas para incrementar el patrimonio neto descritas en la Nota 25 permitirán reequilibrar la situación patrimonial durante el primer semestre del año.

Autorizaciones para adquisición de acciones propias

Con fecha 30 de junio de 2014, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas autorizó al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias hasta un número cuyo valor nominal en conjunto no exceda del 5% del capital social, delegando en el Consejo para proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos a un precio no inferior al 10% de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. La autorización tiene una duración de 18 meses contados a partir de la fecha de la Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

Reservas

Reserva legal

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

El saldo al 31 de diciembre de 2014 asciende a 247 miles de euros, no hallándose completamente constituida.

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

Reserva negativa de fusión

Esta reserva negativa por importe de 4.809 miles de euros al 31 de diciembre de 2014, recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado durante el ejercicio 2006 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de dicha fusión.

Pactos parasociales

En materia de pactos parasociales entre accionistas, la Sociedad dominante suscribió un acuerdo privado el día 5 de marzo de 2014, entre ésta y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., acuerdo que fue modificado en abril de 2014 cuyas condiciones básicas son las siguientes:

Las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometían a dotar al Grupo de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el presente ejercicio 2014 y como mínimo hasta junio de 2015, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad. Para dicha finalidad, las partes suscribirán una línea de crédito por un importe máximo de dos millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el 50% de las disposiciones solicitadas, con una duración mínima del periodo mencionado, importe del cual podrá disponer URBAS mediante solicitud a las sociedades concedentes, y conforme a las cláusulas y estipulaciones recogidas en documento aparte. Simultáneamente las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometían a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta, declarando expresamente su disposición a adquirir deudas de dichos proveedores hasta un máximo de cuatro millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50% de las adquisiciones negociadas, para facilitar su posterior capitalización, comprometiéndose a la misma.

A cambio de ello, ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se reservaban el derecho de entrar en el capital social de URBAS, mediante la adquisición de acciones transformando la deuda que se genere en virtud de los pagos y disposiciones mencionados a favor de URBAS, entendiéndose que se trata de una operación altamente beneficiosa para esta compañía por cuanto permite consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, y reforzar la actividad y desarrollo de los negocios sociales.

Para el buen fin de todo ello, los comparecientes, se obligaron a ejercitar, de un modo unitario, los derechos políticos que les correspondiesen, en todas las Juntas Generales, y Consejos de Administración en su caso, en cuanto a los acuerdos relativos a la ampliación de capital mediante compensación de créditos mencionada, limitando expresamente a dicha materia la obligan de ejercitar, de un modo unitario, los derechos políticos que se deriven de las acciones de su propiedad.

La formalización del acuerdo expuesto, así como su posterior modificación fue sometida a votación en el Consejo de Administración de la compañía URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., habiendo sido aprobado por la totalidad de los Consejeros asistentes.

15. Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones del balance, al cierre del ejercicio 2014, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, es el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo al 31.12.2013	Dotaciones	Aplicaciones y reclasificaciones	Saldo al 31.12.2014
Provisión para responsabilidades	13.483	2.313	(337)	15.459
Total a largo plazo	13.483	2.313	(337)	15.459

Las dotaciones de la provisión para responsabilidades registradas durante el ejercicio se han producido como consecuencia de los litigios que la Sociedad mantiene vigentes al cierre del ejercicio 2014, principalmente derivados de ejecuciones hipotecarias practicadas por entidades de crédito, y se han registrado con cargo al epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El saldo total de provisiones por litigios, al 31 de diciembre de 2014, asciende a 12.273 miles de euros. Dentro de este importe, se incluye una provisión registrada en 2013, por importe de 3 millones de euros para hacer frente a su responsabilidad por el aval prestado en ejercicios anteriores a URBAS Maroc en relación con el préstamo concedido por una entidad financiera para financiar una promoción. El importe de la provisión se ha calculado por la diferencia entre el aval prestado y el importe recuperable del activo financiado, que se ha determinado de acuerdo con una valoración externa solicitada durante el proceso judicial, y considerando una estimación de los gastos derivados de dicho proceso.

Asimismo, la provisión para responsabilidades incluye la provisión por responsabilidades por los fondos propios negativos en relación con las filiales que asciende a 515 miles de euros en 2014.

16. Deudas (largo y corto plazo)

16.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a largo plazo”, al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de euros	
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	2014	2013
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.3)	29	218
Otros pasivos financieros	55	55
	84	273

Al 31 de diciembre de 2014, el epígrafe “Otros pasivos financieros” corresponde en su totalidad a fianzas recibidas a largo plazo.

16.2 Pasivos financieros a corto plazo

	Euros	
	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	2014	2013
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.3)	86.260	91.914
Otros pasivos financieros (Nota 16.2.1)	3.628	4.428
	89.888	96.342

16.2.1 Otros pasivos financieros

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se indica a continuación:

	Miles de euros	
	2014	2013
Fianzas y depósitos recibidos	175	52
Deudas con Socios y Administradores (Nota 21.2)	416	400
Deudas con empresas vinculadas (Nota 21.2)	2.449	2.322
Otras deudas	588	1.654
	3.628	4.428

El saldo de Otras deudas al 31 de diciembre de 2014 se compone principalmente, de una deuda con Urbaníjar Ibérica, S.L. por 462 miles de euros y con Balconcillo Inversiones, S.L. por 146 miles de euros.

16.3 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad tiene concedidas pólizas de crédito, préstamo y líneas de descuento con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:

	MilesEuros							
	Límite	Saldo Dispuesto	Vencimiento					Más de 5 años
			Vencido/ 2014	2015	2016	2017	2018	
Pólizas de crédito	2.285	2.285	1.822	463	-	-	-	-
Hipotecas subrogables	-	71.074	68.582	2.019	19	20	20	414
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias	-	2.321	2.321	-	-	-	-	-
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio	-	29	-	1	1	1	1	25
Deudas por interés	-	10.580	10.580	-	-	-	-	-
TOTAL	2.285	86.289	83.305	2.483	20	21	21	439

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en aquellos préstamos sujetos a tipo variable, viene determinado mediante el Euribor más un diferencial de mercado.

Durante el ejercicio 2014 no se han producido cancelaciones de deuda bancaria con quita (5.713 miles de euros en 2013).

La Sociedad está negociando con las entidades financieras al objeto de cancelar las deudas bancarias mediante daciones de pago de sus activos.

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

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

A continuación se detalla la información, al 31 de diciembre de 2014, requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio 2014		Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio 2013	
	Miles de euros	%	Miles de euros	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	1.391	83%	637	45%
Resto	293	17%	779	55%
Total pagos del ejercicio	1.684	100%	1.416	100%
PMPE (días) de pagos	161	-	282	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	6.934	-	6.523	-

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 30 días, salvo que se acuerde fijar un plazo superior, que en ningún caso será superior a 60 días.

Con relación a lo anterior, la disposición final segunda de la ley 31/2014 de 3 de diciembre, de reforma de la Ley de Sociedades de Capital, modifica la disposición adicional tercera de la ley 15/2010 y establece la obligación de informar sobre el periodo medio de pago a proveedores. A la fecha de la formulación de estas cuentas anuales, el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas no ha emitido la resolución requerida en el apartado 4 de dicha disposición adicional tercera en relación con la metodología para el cálculo del periodo medio de pago, por lo que no se ha desglosado esta información en cuentas anuales.

17. Saldos con empresas del Grupo y asociadas

El detalle de los saldos con empresas del Grupo y asociadas en los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

Ejercicio 2014

	Miles de euros			
	Créditos (Nota 10.1)	Cuentas a Cobrar (Nota 12)	Otros Activos Financieros (Nota 10.1)	Cuentas a Pagar
Loinsa Portugal, S.L.	5.600	-	-	-
Urbas Bulgaria, EOOD.	6.969	-	125	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	198	-
Terfovol Renovables, S.A.	-	-	64	-
Teleoro, S.L.	-	-	228	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	384	-
Otras Sociedades vinculadas	-	-	41	-
Deterioros	(12.569)	-	(354)	-
	-	-	686	-

Ejercicio 2013

	Miles de euros			
	Créditos (Nota 10.1)	Cuentas a Cobrar (Nota 12)	Otros Activos Financieros (Nota 10.1)	Cuentas a Pagar
Jacare Inversiones S.L.	134	-	14	-
Loinsa Portugal, S.L.	5.600	-	-	-
Urbas Bulgaria, EOOD.	6.969	1.716	125	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	198	-
Terfovol Renovables, S.A.	-	-	-	64
Teleoro, S.L.	-	-	228	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	64	-
Otras Sociedades vinculadas	-	-	-	6
Deterioros	(12.569)	(1.716)	(367)	-
	134	-	262	70

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

18. Administraciones Públicas y situación fiscal**18.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas, al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, es la siguiente:

Ejercicio 2014

	Miles de euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	245	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	1	-
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	546
Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados	-	6.881
Hacienda Pública acreedora por sanciones	-	2.900
	246	10.327

Ejercicio 2013

	Miles de euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	911	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	2	57
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	570
Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados	-	2.800
Intereses de demora de aplazamientos	-	64
	913	3.491

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad ha recibido dos expedientes sancionadores de la Agencia Tributaria como consecuencia de los procedimientos de inspección emprendidos en 2014 sobre las liquidaciones del impuesto sobre sociedades relativas a los ejercicios 2010 y 2011 y al impuesto sobre el valor añadido relativo a los ejercicios 2010 y 2011 por importe conjunto de 2.900 miles de euros con cargo al epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. La Sociedad ha emprendido las acciones oportunas para la reclamación de la sanción ante los organismos superiores correspondientes dado que tanto los administradores como sus asesores legales entienden que existen motivos fundados en derecho que justifican el tratamiento fiscal seguido por la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantiene pendientes 6.881 miles de euros (2.800 en el ejercicio 2013) pendientes en concepto de principal e intereses de deudas por IVA y retenciones aplazadas, correspondientes a los ejercicios 2008 a 2014, que se incluyen en el epígrafe "Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados".

Por otra parte, al cierre del ejercicio 2014 existen cuotas por retenciones practicadas del impuesto de la renta de las personas físicas por un importe de 51 miles de euros (57 miles de euros en 2013), que se encuentran vencidas y no aplazadas en fase de embargo, registradas bajo el concepto "Hacienda Pública, acreedora por IRPF".

Adicionalmente, bajo el epígrafe "Organismos de la Seguridad Social Acreedores" se incluyen deudas por importe de 546 miles de euros vencidas y no aplazadas, en periodo ejecutivo, al 31 de diciembre de 2014.

18.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

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

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Importe
Resultado contable (antes de impuestos)	-	-	(17.402)
Diferencias permanentes	7.716	(731)	6.985
Diferencias temporales	478	-	478
Limitación deducibilidad gastos financieros	3.395	-	3.395
Base imponible (resultado fiscal)			(6.544)
Retenciones e ingresos a cuenta			578
Total a devolver			578

Ejercicio 2013

	Miles de euros	
	Aumentos	Importe
Resultado contable (antes de impuestos)		(30.499)
Diferencias permanentes	1.481	1.481
Diferencias temporales	1.826	1.826
Limitación deducibilidad Gastos financieros	5.162	5.162
Base imponible (resultado fiscal)		(22.030)
Retenciones e ingresos a cuenta		(5)

Por su parte, las diferencias permanentes corresponden al pago de impuestos atrasados, multas y sanciones y a gastos no deducibles.

18.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

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

Ejercicio 2014

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(17.402)
Diferencias permanentes	6.985
Cuota del Impuesto sobre Sociedades 30%	-
Reversión impuestos diferidos	146
Ajuste regularización crédito fiscal al 25%	(31)
Ingreso por Impuesto sobre Sociedades	115

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

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

En este sentido, la Sociedad ha procedido a actualizar la valoración de los activos y pasivos por impuesto diferido registrados al 31 de diciembre de 2014 al tipo impositivo al que espera que sean recuperados. El impacto de la actualización de los activos por impuesto diferido al tipo impositivo correspondiente ha supuesto un gasto de 31 miles de euros, que se encuentra registrado en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Ejercicio 2013

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(30.499)
Diferencias permanentes	1.481
Cuota del Impuesto sobre Sociedades 30%	-
Reversión impuestos diferidos	545
Ingreso por Impuesto sobre Sociedades	545

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad tiene pendientes de compensar las siguientes bases imponibles negativas generadas:

Año de Generación	Miles de euros
	Bases Imponibles Negativas
1997	7.412
1998	807
2001	2.892
2002	254
2003	503
2004	4.456
2005	584
2008	42.831
2009	23.704
2010	36.010
2011	23.048
2012	27.599
2013	22.030
2014	6.544
	198.674

Los créditos fiscales asociados a estas bases imponibles negativas y a las diferencias temporarias activas no han sido registrados por la Sociedad.

18.4 Activos por impuesto diferido registrados

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

18.5 Pasivos por impuesto diferido registrados

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

18.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2010 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2011 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

19. Ingresos y gastos

19.1 Importe neto de la cifra de negocios

El desglose de las ventas por tipología de ingreso es el siguiente:

Concepto	Miles de euros	
	2014	2013
Ingresos por venta de promociones	4.915	2.372
Ingresos por venta de suelo	461	80
Ingresos por arrendamientos	11	15
	5.387	2.467

La distribución de la cifra de negocios de los ejercicios 2014 y 2013, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

Ejercicio 2014

	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	983	461	11	1.455
Andalucía	3.932	-	-	3.932
	4.915	461	11	5.387

Ejercicio 2013

	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	2.362	80	15	2.457
Andalucía	10	-	-	10
	2.372	80	15	2.467

19.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Terrenos y solares	279	527
	279	527

19.3 Gastos de personal

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

	Miles de euros	
	2014	2013
Sueldos y salarios	365	398
Indemnizaciones	40	21
Otras cargas sociales	-	7
Seguridad social	79	98
	484	524

El número medio de personas empleadas, en el curso de los ejercicios 2014 y 2013, distribuido por categorías profesionales ha sido:

Numero medio empleados	2014	2013
Directivos	3	4
Jefes y Técnicos	1	1
Administrativos y comerciales	7	7
	11	12

El desglose de la plantilla, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

Ejercicio 2014

	Mujeres	Hombres	Número de Empleados
Directivos	1	2	3
Jefes y Técnicos	-	1	1
Administrativos y comerciales	5	2	7
	6	5	11

Ejercicio 2013

	Mujeres	Hombres	Número de Empleados
Directivos	1	3	4
Jefes y Técnicos	-	1	1
Administrativos y comerciales	5	2	7
	6	6	12

19.4 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Arrendamientos y cánones	3	2
Reparaciones y conservación	-	6
Servicios de profesionales independientes	951	669
Primas de seguros	33	40
Servicios bancarios y similares	9	15
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1	1
Suministros	10	11
Otros servicios	349	167
	1.356	911

19.5 Ingresos y gastos financieros

El detalle de los epígrafes de ingresos y gastos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Ingresos financieros-		
Ingresos de instrumentos financieros de terceros	1	5.713
	1	5.713
Gastos financieros-		
Intereses de deudas con terceros	4.279	5.607
Intereses de deudas con empresas vinculadas	118	555
	4.397	6.162

19.6 Deterioro de instrumentos financieros

	Euros	
	2014	2013
Deterioro de participaciones empresas del Grupo y asociadas (Nota 10.1)	1.444	1.430
Dotación provisión por fondos propios negativos empresas del Grupo	-	117
Variación deterioro de créditos	-	458
Deterioro inversiones financieras a largo plazo	-	2.720
Total	1.444	4.725

Los principales deterioros registrados por la Sociedad durante el ejercicio 2014 se corresponden con el deterioro del crédito mantenido con la Sociedad Jacare Inversiones, S.L. por 1.031 miles de euros así como el deterioro de la participación mantenida en Haviland Proyectos Inmobiliarios por 263 miles de euros.

20. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 18.551 miles de euros, de los cuales 17.817 miles de euros se corresponden con el aval de un préstamo hipotecario de la sociedad Urbas Maroc, S.A.R.L., empresa del Grupo Urbas hasta el 27 de diciembre de 2011. Dicho préstamo hipotecario se encuentra en fase de ejecución por un determinado banco marroquí, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales (véase Nota 15). Los Administradores entienden que la Sociedad únicamente tendrá que hacer frente al pasivo por la diferencia entre la deuda total y el valor recuperable del activo hipotecado, que se ha determinado de acuerdo con una valoración del activo efectuada por experto independiente, por lo que ha reconocido una provisión por un saldo total aproximado de 3 millones de euros, importe en que se estima el riesgo probable futuro según estimación realizada al efecto por los administradores junto con el letrado de Urbas Maroc S.A.R.L.. Cabe señalar que con fecha 19 de junio de 2013 se ha dictado sentencia contra Urbas Maroc, S.A.R.L. que acepta el desistimiento del importe reclamado a la Sociedad, dejando ésta de formar parte del procedimiento marroquí quedando el riesgo de avalista supeditado del procedimiento iniciado en España. A la fecha se está a la espera de la ejecución de la sentencia del tribunal marroquí.

21. Operaciones y saldos con partes vinculadas

21.1 Operaciones con vinculadas

Durante el ejercicio 2014, se han realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas (en miles de euros):

Sociedad	Ingreso / (Gasto) / Incremento Patrimonio
Gastos Financieros:	
- Robisco Investment, S.L.	(25)
-Nova Lurani, S.L.	(93)
Otros gastos de explotación:	
-Nova Lurani, S.L.	(365)
Venta de participaciones:	
-Balconcillo Inversiones, S.L.	491
Compensación de créditos	
- Robisco Investment, S.L.	2.016
- Nova Lurani, S.L.	2.594
- Aurici del Sur, S.L.	708
- Gestinver Limite, S.L.	284

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2014 corresponden principalmente a los intereses devengados por los capitales prestados por estas empresas a la Sociedad, así como gastos facturados por servicios de asesoramiento. Con fecha 29 de julio de 2014 se vendió la participación de la sociedad Jacare Inversiones S.L. a la sociedad Balconcillo Inversiones, S.L. por un importe de 491 miles de euros. Dicha venta fue acordada en acta del Consejo de Administración con fecha 25 de julio de 2014 (ver nota 10.1).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2014 se han llevado a cabo tres ampliaciones de capital con accionistas, aprobadas por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2014 y 25 de julio de 2013, con la finalidad de compensar los créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores, y restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad.

Por su parte, durante el ejercicio 2013, se han realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas (en miles de euros).

Sociedad	Ingreso / (Gasto)
Gastos Financieros:	
- Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	(512)
-Nova Lurani, S.L.	(443)

21.2 Saldos con vinculadas

Los principales saldos en balance con vinculadas son los siguientes:

Ejercicio 2014

Sociedad	Miles de euros	
	Otras deudas (Nota 16.2.1)	Deudas con Socios y Administradores (Nota 16.2.1)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	-	440
D. Juan Antonio Ibáñez	-	(22)
Gestiver Limite, S.L.	37	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	4	-
Laite Business, S.L.	4	-
Robisco Investment, S.L.	561	-
Aurici del Sur, S.L.U.	133	-
DariveniaMarket S.L.	76	-
Balconcillo Inversiones S.L.	125	-
Genuina Levantina S.L.	87	-
Nova Lurani, S.L.	1.422	-
	2.449	418

Ejercicio 2013

Sociedad	Miles de euros	
	Otras deudas (Nota 16.2.1)	Deudas con Socios y Administradores (Nota 16.2.1)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	-	440
D. Juan Antonio Ibáñez	53	(40)
Laite Business, S.L.	4	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	4	-
Aurici del Sur, S.L.U.	533	-
Nova Lurani, S.L.	1.728	-
	2.322	400

21.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la altadirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2014 por los miembros del Consejo de Administración y la altadirección de Urbas Grupo Financiero, S.A., han sido las siguientes:

Ejercicio 2014

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

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

Las cantidades percibidas en 2014 por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, en sus funciones de Presidente y Consejero Delegado de la sociedad las cuales han sido registradas en el epígrafe "Sueldos y Salarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta ascienden a 133 miles de euros:

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

	Fecha Nombramiento	Fecha Expiración	Cantidad (Euros)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	-	26/06/2014	6.300
Darivenia Markets, S.L.	-	27/05/2014	6.000
Aurici del Sur, S.L.	-	27/05/2014	6.000
D. Juan Antonio Ibañez Fernández	-	30/06/2014	30.000
Robisco Investment, S.L.	30/06/2014	-	30.000
Quantium Venture, S.L.	27/05/2014	-	6.600
Espartel Fund Investment, S.L.	15/09/2009	-	12.600
Eurocometa, S.L.	12/05/2009	-	12.600
D. Luis Ramos Atienza	14/02/2011	-	12.600
CorporateLeisure, S.L.	29/06/2012	-	12.600

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

Ejercicio 2013

	Miles de euros		
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos
Consejo de Administración	121	135	12
Alta dirección	112	39	-

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

22. Información sobre medio ambiente

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

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

Al cierre del ejercicio 2014 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad ni los administradores ni las personas físicas que los representan ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, salvo las que se hacen constar en la Memoria y Cuentas Anuales, relativa a la compra de la sociedad Plaza del Mar Marbella, S.L. por parte de las sociedades QUANTIUM NETHERLANDS, BV y DARIVENIA MARKETS, BV., sociedades vinculadas a D. Juan Antonio Acedo Fernández, como representante físico de la consejera QUANTIUM VENTURE S.L. y a D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, como representante físico de la sociedad Robisco Investment S.L., así como la relativa a la compra de la sociedad JACARE INVERSIONES S.L., por parte de la sociedad BALCONCILLO INVERSIONES S.L., sociedad vinculada a D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, como representante físico de la sociedad Robisco Investment S.L., y que ostenta el control igualmente de la sociedad Gestinver Límite S.L.

24. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2014 y 2013, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, son los siguientes:

Descripción (en miles de euros)	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas	
	2014	2013
Servicios de Auditoría	45	48
Servicios relacionados con auditoría	3	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	48	48

Durante los ejercicios 2014 y 2013, no se han devengado honorarios por otros conceptos.

25. Hechos posteriores

Ampliación de capital por aportación no dineraria de activos inmobiliarios

Con fecha 6 de junio de 2014, URBAS y ALZA REAL ESTATE, S.A. (en adelante, "ALZA") firmaron un Acuerdo de Integración de Alza Residencial, S.L. (en adelante, ALZA RESIDENCIAL), filial de ALZA, en URBAS mediante el cual URBAS realizará una ampliación de capital no dineraria, con exclusión del derecho de suscripción preferente, que será íntegramente suscrita por ALZA y el resto de accionistas minoritarios mediante la aportación del 100% del capital de ALZA RESIDENCIAL.

Con fecha 17 de diciembre de 2014, URBAS, ALZA, y los representantes de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.I. (en adelante, "ALDIRA") firmaron una Adenda al Acuerdo de Integración referido mediante el cual se modificaba el perímetro de la operación y la instrumentación de la misma que se realizaría mediante una aportación previa a ALDIRA de los activos de ALZA RESIDENCIAL y una posterior aportación a URBAS de las participaciones de ALDIRA resultantes.

Como consecuencia de dicha operación, los socios actuales de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aportarían la totalidad de sus participaciones a Urbas. El NAV (net asset value o valor neto de los activos) de estas participaciones es de 384,5 millones de euros, aproximadamente, fortaleciendo sustancialmente el balance final resultante de Urbas tras la operación de integración. Adicionalmente, es intención de las partes, tras la integración, llevar a cabo una profunda recapitalización y refinanciación del grupo resultante.

Urbas se comprometió a someter con carácter inmediato los términos modificados de la operación de integración a la revisión del experto independiente nombrado por el Registro Mercantil (Grant Thornton) y a actuar con la mayor diligencia para que dicha operación pueda ser sometida a aprobación de la Junta General Extraordinaria de Urbas en el plazo más breve posible una vez cumplimentados los requisitos legales previstos.

En mayo de 2015 se ha recibido el informe del Experto Independiente nombrado al efecto por el registro Mercantil y los Administradores han convocado Junta General Extraordinaria en julio de 2015, para la aprobación de la adquisición mediante canje de acciones, del 100% del capital social de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. El aumento propuesto asciende a 384,5 millones de euros, compuesto por una cifra nominal de 307,6 millones de euros con una prima de emisión de 76,9 millones de euros.

Ampliación de capital por compensación de créditos

En mayo de 2015 ha quedado inscrita una nueva ampliación de capital por compensación de créditos de accionistas por importe de 2.995 mil euros. Con ello, el capital social se sitúa en 25.785 miles de euros.

Acuerdo de financiación con entidades vinculadas

Asimismo se hace constar que sigue vigente el acuerdo privado suscrito el día 5 de marzo de 2014, entre la Compañía y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., acuerdo que fue modificado en fecha 15 de abril de 2014, tanto en cuanto a las aportaciones de liquidez a realizar, necesarias para hacer frente al pago de los pagos corrientes devengados, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad, como en cuanto a su compromiso a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta.

En cuanto a dicho acuerdo, se ha llevado a cabo una modificación con fecha 28 de mayo de 2015 que ha consistido principalmente en una ampliación del mismo en su vigencia (hasta diciembre de 2017) como en los importes previstos (ampliación de la línea de crédito en efectivo hasta los cuatro millones y de la línea de gestión y tramitación de pago a proveedores hasta los ocho millones de euros para facilitar su posterior capitalización) debido al agotamiento de los saldos inicialmente previstos.

Cesión de la cuenta por cobrar derivada de la venta de Urbaníjar Ibérica, S.L. en 2013

Con fecha 26 de mayo de 2015 la Sociedad ha cedido la cuenta a cobrar derivada de la venta en marzo de 2013 del 100% de participaciones de la filial Urbaníjar Ibérica, S.L. y que se encontraba impagada por un importe actualizado de 10.790 miles de euros en el epígrafe de "Inversiones financieras a corto plazo" del activo del balance. Dicha operación ha consistido en la cesión de la mencionada cuenta por cobrar a la mercantil Promociones Yepes 2006, S.L. recibiendo la Sociedad como contraprestación determinados terrenos en el área de Jumilla (Murcia) por un importe similar al adeudado.

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

Informe de Gestión correspondiente al Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2014

Durante el año 2014 la permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española y el mantenimiento de su situación de recesión, así como la contracción del crédito bancario, aun teniendo en cuenta el ligero cambio de tendencia favorable existente, han marcado la evolución de la Sociedad.

A pesar de que dichos factores han tendido a estabilizarse disminuyendo su crecimiento y por tanto su influencia negativa, han tenido una incidencia significativa tanto sobre la cotización de las acciones de la sociedad como sobre la actividad y liquidez de la sociedad. Los mismos factores permanecen al inicio del 2015, a la espera de la efectividad de las medidas de las reformas financieras en el sistema bancario español, la reforma fiscal impulsada por el Gobierno, el flujo ordenado del crédito a los particulares y empresas, así como la actividad de Sareb y de las propias inmobiliarias de los bancos, así como del cambio de tendencia que se prevé a largo plazo por la estabilización de los factores indicados al principio, si bien es cierto que la perspectiva de estabilización ha aumentado en el último periodo.

En los últimos meses, la influencia de los datos macroeconómicos publicados, la paulatina recuperación de la economía nacional, a pesar del peor comportamiento del sector exterior, mermado por las bajas tasas de crecimiento que presentan los países centrales del euro, junto con la estabilización del mercado laboral en España, dada su influencia potencial sobre la reactivación del consumo privado y del crédito, así como el descenso de la prima de riesgo, que ha permitido mejorar las condiciones para los préstamos en la economía real, junto con la facilidad de crédito dispuesta por el Banco Central Europeo que favorece la generación de liquidez abundante, necesaria para recuperar el mercado de crédito, apuntan a una mejora que se presenta como una perspectiva real contra la mala experiencia vivida en ejercicios anteriores.

Igualmente es de destacar la paulatina ralentización de la disminución del valor, incluso en algunos casos su incremento, de los bienes inmueble, particularmente viviendas, datos que han sido reflejados por los principales indicadores del mercado, y que han influido en menores deterioros por depreciación de activos.

Actividad desarrollada por la sociedad en el ejercicio 2014 y evolución previsible durante el ejercicio 2015

La cifra de negocios individual durante el ejercicio 2014 ascendió a 5.387 miles de euros, siendo la misma cifra a nivel consolidado. Las crisis económica y financiera, la restricción del crédito a los particulares y empresas, el elevado y creciente paro que afecta a España, la caída del consumo, la falta de confianza marcada por el pesimismo de las perspectivas económicas, han continuado afectando negativamente a la venta de inmuebles.

La sociedad a 31 de diciembre 2014, disponía 15 promociones terminadas con 125 viviendas, junto con 9,31 millones de m² de suelo y 2 promociones de viviendas en curso. Asimismo para alquiler disponía de una cartera de pisos en diferentes provincias, un local de oficinas en la C/ Velázquez en Madrid y un parking en Estepona (Málaga).

En este sentido, en el ejercicio 2014, destacamos una disminución en las deudas con entidades de crédito, producida por la adjudicación a Caja Sur Banco de la promoción de Puerto Rey 1ª Fase de Vera (Almería), en virtud de la cual se han adjudicado 38 apartamentos y 53 garajes, por un valor total de 2.692 miles de euros, prácticamente coincidente con su valor contable.

La concesión de la financiación para la compra de viviendas continuará siendo crucial, junto con las bajadas de precios, para tratar de vender las carteras de viviendas. Se espera el mercado de suelo y de la construcción de nuevas viviendas no se reactive sustancialmente en el ejercicio 2015, debido a la permanencia de las dificultades económicas y financieras que afectan directamente al sector y a la empresa, si bien, si confiamos en un leve repunte de la actividad inmobiliario, incluso previendo el comienzo o reactivación de alguna obra puntual.

Durante el ejercicio se ha proseguido con la reducción de los gastos fijos, fundamentalmente financieros debido a la reducción y cancelación de dicho pasivo por las adjudicaciones producidas. La plantilla al cierre del año ascendía a 11 personas.

En cuanto a las acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., es preciso señalar que las crisis antes citadas, han tenido una influencia relevante sobre la actividad del sector y sus expectativas, habiendo incidido negativamente en la cotización de las citadas acciones, que sin embargo han seguido manteniendo su tradicional liquidez, lo que ha permitido a nuestros accionistas realizar las operaciones bursátiles por ellos deseadas. Como indicador, hay que citar que durante el segundo semestre de 2014 se contrataron un total de 1.081.929.459, lo que unido a la contratación del primer semestre supone una contratación total en el ejercicio de 4.245.793.686 acciones, lo que supone una rotación de 2,05 veces el capital, una de las más altas de la Bolsa española. A 31 de diciembre de 2014 el número total de acciones en circulación alcanzó un total de 2.074.394.442.

El riesgo de la propia actividad inmobiliaria se ve acompañado por otros, entre los que son destacables: el débil crecimiento o estancamiento de las economías europeas y las estimaciones de que algunas de ellas sigan en recesión en el ejercicio 2015, las medidas de austeridad implantadas que han frenado la inversión y han elevado los impuestos, la falta de confianza de los consumidores que incentiva el ahorro y no el consumo o inversión, las dificultades para la obtención de créditos a nivel particular o empresarial. No obstante, las últimas noticias macroeconómicas, la estabilización del mercado laboral, e incluso el repunte e incremento de las operaciones de transmisión de inmuebles ampliamente publicitado influyen positivamente en las perspectivas económicas, que hacen prever un ligero cambio de tendencia en el próximo ejercicio, si bien, las perspectivas apuntan más a una estabilización que a un incremento.

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

En esta línea, la compañía considera necesario para garantizar el cumplimiento de sus compromisos económicos y la continuidad de la actividad, seguir con la reducción del pasivo no financiero a través de la realización de nuevas ampliaciones de capital mediante compensación de créditos, a lo que hay que unir la necesidad de reestructuración del Pasivo Financiero por la línea de la reducción del mismo, bien por medio de daciones en pago o ejecución extrajudicial y por la línea de la refinanciación de deuda vencida sin que ello genere un mayor coste añadido, además de la realización de determinadas operaciones corporativas que se encuentran en tramitación en la actualidad consistentes en la integración de compañías y activos que permitan la continuidad en la actividad ordinaria de la compañía y la generación de ingresos recurrentes.

Todo ello, teniendo en cuenta la paulatina recuperación de la economía nacional comentada anteriormente y fundamentalmente por la estabilización del mercado laboral en España, junto con las operaciones de integración que están en tramitación por la compañía junto con otras operaciones corporativas que en un futuro se pretenden tramitar, hacen prever un cambio de tendencia de signo positivo que redundará en la posibilidad de acometer nuevos proyectos y la reanudación de los ya existentes, todo ello con la intención de provocar un punto de inflexión retornando a la generación de ingresos propios que permitan, en un primer momento la continuación de la propia actividad de la compañía, y en un futuro, la generación de beneficios para los accionistas de esta.

En cuanto a los resultados obtenidos en el ejercicio objeto del presente, es de destacar que a pesar de los factores que entendemos influirán positivamente en la situación de la compañía, y con la finalidad de proteger los intereses de los accionistas, se ha mantenido la dotación prevista por provisión por la depreciación producida en el valor de los activos inmobiliarios del grupo, calculado en función del deterioro producido en el ejercicio en base a las tasaciones realizadas por los expertos independientes, así como a las provisiones extraordinarias incluidas por imposición legal relativas a pleitos provocados por la ejecución de deuda financiera, partidas que serán negociadas con las entidades financieras y sin las cuales el resultado de explotación del ejercicio podría haber alcanzado cifras positivas.

Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración

A 31 de diciembre del 2014, el capital social de la Compañía inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, es de VEINTIDOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS (22.789.144,70 €), distribuido en 2.278.914.470 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.278.914.470. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, no existiendo restricción a la transmisión de las acciones ni al derecho de voto. Todas ellas están emitidas y admitidas a cotización salvo 204.520.028 acciones, provenientes de ampliación de capital ejecutada por el Consejo de Administración de la Compañía en fecha 18 de julio de 2014, por un importe nominal de 2.045.200,28 €.

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

El Consejo de Administración se encuentra facultado, por acuerdo de la Junta del 28 de mayo de 2010, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1b de la ley de Sociedades Anónimas, para aumentar el capital social de Urbas Grupo Financiero S.A. en una o varias veces, dentro del plazo máximo de cinco años desde la fecha de celebración de la Junta, con o sin prima de emisión y mediante contraprestación dineraria, pudiendo excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente y fijar los restantes términos y condiciones de cada aprobación dentro de los límites establecidos legalmente.

Asimismo la Junta celebrada el 30 de junio de 2014 autorizó una ampliación de capital mediante compensación de créditos hasta la cifra máxima de 5.990.333,94 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital

A 31 de diciembre de 2014, el capital social es de 22.789.144,70 euros.

Las acciones de la Sociedad matriz están representadas por anotaciones en cuenta, cuyo registro no se lleva por la Sociedad, por lo que hay que indicar que con una participación significativa (superior al 3%) en la Sociedad matriz al 31 de diciembre de 2014, de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, se encuentra D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Gestinver Límite S.L y Robisco Investment S.L.), STICHTING VAN MEITJES B.V , (indirecta a través de sus sociedades controladas, NOVA LURANI S.L., y GENUINA LEVANTINA S.L., controladas a su vez al 100 % por la compañía de nacionalidad holandesa Belenggingsmaatschappij Waterman B.V.).

En materia de pactos parasociales entre accionistas que afecten la misma, la compañía mediante hecho relevante de fecha 11/03/2014, número 201777, comunicó la suscripción de acuerdo privado suscrito el día 5 de marzo de 2014, entre ésta y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., acuerdo que fue modificado y publicado mediante hecho relevante de fecha 15 de abril de 2014, número 203639, por entender que dicho acuerdo contiene cláusulas que restringen o condicionan la libre transmisión de acciones y que pueden influir en la regulación del ejercicio del derecho de voto en las juntas generales de la compañía URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., y que por tanto está sujeto a lo previsto en el artículo 82 de la L.M.V., y 530 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital, cuyas condiciones básicas son las siguientes:

Las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometían a dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el presente ejercicio 2014 y como mínimo hasta junio de 2015, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad.

Para dicha finalidad, las partes suscribirán una línea de crédito por un importe máximo de dos millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el 50 % de las disposiciones solicitadas, con una duración mínima del periodo mencionado, importe del cual podrá disponer URBAS mediante solicitud a las sociedades concedentes, y conforme a las cláusulas y estipulaciones recogidas en documento aparte.

Simultáneamente las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometían a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta, declarando expresamente su disposición a adquirir deudas de dichos proveedores hasta un máximo de cuatro millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50 % de las adquisiciones negociadas, para facilitar su posterior capitalización, comprometiéndose a la misma.

A cambio de ello, ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se reservaban el derecho de entrar en el capital social de Urbas, mediante la adquisición de acciones transformando la deuda que se genere en virtud de los pagos y disposiciones mencionados a favor de URBAS, entendiéndose que se trata de una operación altamente beneficiosa para esta compañía por cuanto permite consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, y reforzar la actividad y desarrollo de los negocios sociales.

Para el buen fin de todo ello, los comparecientes, se obligaron a ejercitar, de un modo unitario, los derechos políticos que les correspondiesen, en todas las Juntas Generales, y Consejos de Administración en su caso, en cuanto a los acuerdos relativos a la ampliación de capital mediante compensación de créditos mencionada, limitando expresamente a dicha materia la obligación de ejercitar, de un modo unitario, los derechos políticos que se deriven de las acciones de su propiedad.

La formalización del acuerdo expuesto, así como su posterior modificación fue sometida a votación en el Consejo de Administración de la compañía URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., habiendo sido aprobado por la totalidad de los Consejeros asistentes.

En cumplimiento de dicho acuerdo las aportaciones de liquidez realizadas a fecha de hoy ascienden a la cantidad total de 626 miles de euros por cada una de las sociedades mencionadas.

En cuanto a los pasivos negociados y cancelados directamente por dichas sociedades la cifra alcanza un total de 4.283 miles de euros.

Autocartera y obligaciones convertibles

En la Junta General celebrada el día 30 de junio de 2014, se autorizó al Consejo de Administración por un plazo máximo de dieciocho meses, proceder a la adquisición, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos y a un precio no inferior al diez por ciento de su nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. La sociedad no dispone de autocartera.

En la Junta General de 6 de septiembre de 2011, se autorizó al Consejo de Administración emitir obligaciones necesariamente convertibles en acciones de la sociedad hasta la cifra global de 25 millones de euros y en un plazo máximo de 5 años. El Consejo cuenta con las autorizaciones necesarias para fijar las condiciones de las mismas (concedidas por la Junta General Extraordinaria de fecha 10 de diciembre de 2010). En cualquier caso, el aumento de capital necesario que se autorice para la conversión de cada emisión no podrá superar el veintinueve por ciento del capital vigente en el momento del uso de parcial o global de la delegación.

Consejo de Administración y Estatutos

El artículo 16b de los Estatutos Sociales señala que corresponde a la Junta General de Urbas Grupo Financiero S.A. elegir los miembros del Consejo de Administración, ratificar los nombramientos que interinamente hubiese efectuado el propio Consejo y revocar cualquiera de dichos nombramientos y el artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración indica que la elección de Consejeros y revocación de los mismos corresponde a la Junta General, pudiendo el Consejo, en caso de vacante, designar el accionista que interinamente ocupe el cargo.

El número máximo de consejeros conforme a lo aprobado en la Junta General de 26 de junio de 2009 y reflejado en el artículo 19 de los Estatutos es de 10.

El Consejero Delegado ostenta amplias facultades de representación y gestión para atender los asuntos ordinarios de la Sociedad y su Grupo.

De acuerdo con el artículo 17c de los Estatutos, corresponde a la Junta General de Urbas Grupo Financiero S.A. aprobar la modificación de los mismos.

En la reunión de la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2014, se procedió a la ratificación y nombramiento de la compañía QUANTIUM VENTURE S.L., como nuevo miembro del Consejo de Administración, efectuado éste por el sistema de cooptación por el propio Consejo en sesión celebrada el día 27 de mayo de 2014, en sustitución de la compañía Aurici del Sur S.L., la cual designó como representante físico a D. Juan Antonio Acedo Fernández,

Igualmente se acordó el nombramiento de la sociedad ROBISCO INVESTMENT, S.L, como nuevo miembro del Consejo de Administración, sociedad que designó representante físico de dicha compañía a D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.

En la reunión del Consejo celebrada el 30 de junio de 2014 se procedió a la designación de cargos en el Consejo de Administración de la Compañía y nombramiento de Consejero Delegado, debido a la caducidad producida del cargo ocupado hasta el momento por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, quien ocupaba el cargo de Consejero Delegado y Presidente del Consejo de Administración de la Compañía, y al nombramiento de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., efectuado por la Junta General, como nuevo miembro del Consejo de Administración por periodo de 5 años, por lo que se acuerda designar a dicha sociedad para ocupar el cargo de Presidente del Consejo de Administración. Igualmente, se acordó proceder al nombramiento de dicha sociedad como Consejero Delegado de la Compañía, quien será representada al efecto por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.

En la misma reunión se procedió a la Designación de la sociedad EURO COMETA SL, como Consejero de la sociedad por el sistema de cooptación, al objeto de cubrir la vacante existente en el Consejo por la caducidad producida del cargo que hasta el momento ostentaba la misma compañía.

En consecuencia, el Consejo de Administración está compuesto a día de hoy como sigue:

Presidente: ROBISCO INVESTMENT S.L., representada por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández
Vicepresidente: QUANTIUM VENTURE S.L., representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández.
Vocal: CORPORATE LEISURE, S.L., representada por D. José Humberto Avila Carrillo.
Vocal: ESPARTEL FUND INVESTMENT, S.L., representada por D^a Julia María Moreno Infantes
Vocal: D. Luis Ramos Atienza.
Vocal: EURO COMETA S.L., representada por D. José Antonio Bartolomé Nicolás.
Y como Secretario, no miembro del Consejo de Administración, D. Iván Cuadrado López.

Grupo

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Grupo Financiero S.A. está formado por las empresas que a continuación se indican participadas al 100%: Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria EAD, S.C. Urbas 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%), Loinsa (90%), Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (42%), Cabosur Gestión XXI s.l. (41,57%) Teleoro Medios S.L. (51,84%) y El Decano Audiovisual (40%) .

Gastos de investigación y desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados

La sociedad no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante 2014 ni dispone de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2014.

Hechos posteriores al cierre del periodo.

Con fecha 6 de junio de 2014, URBAS y ALZA REAL ESTATE, S.A. (en adelante, "ALZA") firmaron un Acuerdo de Integración de Alza Residencial, S.L. (en adelante, ALZA RESIDENCIAL), filial de ALZA, en URBAS mediante el cual URBAS realizará una ampliación de capital no dineraria, con exclusión del derecho de suscripción preferente, que sería íntegramente suscrita por ALZA y el resto de accionistas minoritarios mediante la aportación del 100% del capital de ALZA RESIDENCIAL.

Con fecha 17 de diciembre de 2014, URBAS, ALZA, y los representantes de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.I. (en adelante, "ALDIRA") firmaron una Adenda al Acuerdo de Integración referido mediante el cual se modificaba el perímetro de la operación y la instrumentación de la misma que se realizaría mediante una aportación previa a ALDIRA de los activos de ALZA RESDENCIAL y una posterior aportación a URBAS de las participaciones de ALDIRA resultantes.

Como consecuencia de dicha operación los socios actuales de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aportarían la totalidad de sus participaciones a Urbas. El NAV de estas participaciones sería de 370 millones de euros aproximadamente fortaleciendo sustancialmente el balance final resultante de Urbas tras la operación de integración. Adicionalmente, es intención de ambas partes, tras la integración, llevar a cabo una profunda recapitalización y refinanciación del grupo resultante.

Urbas se ha comprometido a someter con carácter inmediato los términos modificados de la operación de integración a la revisión del experto independiente nombrado por el Registro Mercantil (Grant Thornton) y a actuar con la mayor diligencia para que dicha operación pueda ser sometida a aprobación de la Junta General Extraordinaria de Urbas en el plazo más breve posible una vez cumplimentados los requisitos legales previstos.

Por último se hace constar que sigue vigente el acuerdo privado suscrito el día 5 de marzo de 2014, entre la Compañía y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., acuerdo que fue modificado en fecha 15 de abril de 2014, tanto en cuanto a las aportaciones de liquidez a realizar, necesarias para hacer frente al pago de los pagos corrientes devengados, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad, como en cuanto a su compromiso a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta.

En cuanto a dicho acuerdo está previsto ampliar tanto su vigencia como los importes previstos debido al agotamiento de los saldos inicialmente previstos.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

Las cuentas anuales del ejercicio 2014 de Urbas Grupo Financiero, S.A., integradas por el balance, 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 reformuladas por el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. en su reunión del día 17 de junio de 2015. Dichas cuentas anuales e informe de gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2014, estando extendidos en 54 hojas (incluida ésta) todas ellas visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

Presidente: ROBISCO INVESTMENT,
S.L.(Representada por D. Juan Antonio
Ibáñez Fernandez)

Consejero: QUANTIUM VENTURE, S.L.
(Representada por D. Juan Antonio
Acedo Fernández)

Consejero: ESPARTEL FUND
INVESTMENT, S.L. (representada por D.
Julia M^a Moreno Infante)

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

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

Consejero: LUIS RAMOS ATIENZA

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

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre de
2014 e Informe de Gestión Consolidado,
junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
Urbas Grupo Financiero, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la Sociedad Urbas Grupo Financiero, S.A., (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo) que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de resultados consolidada, el estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidados y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con la Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la Nota 3.a de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad Urbas Grupo Financiero, S.A., y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Párrafos de énfasis

Con fecha 30 de abril de 2015, emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 en el que expresamos una opinión con una salvedad por limitación al alcance en relación con la recuperabilidad de una cuenta a cobrar derivada de la operación de venta llevada a cabo en el ejercicio 2013 sobre la participación que el Grupo ostentaba en Urbanijar Ibérica, S.L, por un valor actualizado de 10.790 miles de euros. Tal y como se indica en la nota 14 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, con fecha 26 de mayo de 2015 se ha llevado a cabo la enajenación a un tercero de dichos derechos de cobro. Por este motivo, los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado oportuno reformular las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014, por lo que este informe modifica y sustituye nuestro informe emitido con fecha 30 de abril de 2015 ya que no resulta de aplicación. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 3.e y 15, en las que se indica que la Sociedad dominante presenta un patrimonio neto negativo y un capital circulante negativo al 31 de diciembre de 2014, manteniendo pasivos corrientes con entidades financieras, proveedores y Administraciones Públicas vencidos a la fecha actual y pendientes de pago (véanse Notas 18, 20 y 26). A los efectos de la determinación de las pérdidas para la disolución prevista en el artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, de acuerdo con el contenido de la Disposición Adicional Única del Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de diciembre, no se computan las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales, derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias o de préstamos y partidas a cobrar. Lo indicado anteriormente, de acuerdo con la redacción dada a la Disposición Adicional Única citada anteriormente en la última modificación que ha tenido la misma a través de la Ley 17/2014, de 30 de septiembre, únicamente será de aplicación excepcional en los ejercicios sociales que se cierren en el año 2014, sin que a la fecha de emisión del presente informe se haya publicado norma alguna que prorogue la aplicación del contenido de la misma. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre material sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Considerando lo anterior, la capacidad del grupo para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones societarias en curso que se describen en la Nota 28 de la memoria consolidada adjunta, al buen fin de las negociaciones con las entidades financieras, acreedores y Administraciones Públicas y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera del Grupo. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Asimismo, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 11 de la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en la que se indica que durante el ejercicio 2014 la sociedad asociada Cabosur Gestión XXI, S.L., en la que el Grupo participa en un 41,58%, ha vendido a las sociedades Quantium Netherlands, B.V. y Darivenia Markets, B.V., vinculadas con dos Administradores de la Sociedad dominante, las participaciones que ostentaba en su filial Plaza del Mar Marbella, S.L., por un importe de 6 millones de euros y que suponían su activo principal,

estableciéndose que el pago se realizará antes de que transcurran cinco años desde la fecha de la venta, no habiéndose prestado garantía alguna por los compradores. Esta circunstancia debe ser tenida en cuenta para la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, si bien, esta cuestión no modifica nuestra opinión.

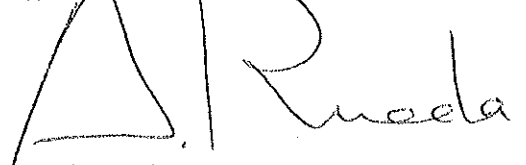
Adicionalmente, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 17 y 21 de la memoria consolidada adjunta, en las que se indica que la Sociedad dominante es avalista de un préstamo hipotecario por importe de 17,8 millones de euros, concedido a una sociedad marroquí que actualmente no forma parte del Grupo. Dicho préstamo se encuentra impagado y reclamado judicialmente por el acreedor, por lo que los Administradores de la Sociedad dominante, en base a la opinión de sus asesores legales, han estimado la probable responsabilidad del Grupo, habiendo registrado una provisión para riesgos y gastos por importe de 3 millones de euros. Considerando que la reclamación sigue su curso, podrían ponerse de manifiesto pasivos adicionales que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Finalmente, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 10 y 12, en relación con que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo, se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Considerando el actual proceso de adopción de medidas encaminadas a garantizar la viabilidad financiera del Grupo mencionado en el párrafo anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto variaciones en el valor de realización de los activos inmobiliarios de la Sociedad respecto de los valores de tasación existentes. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de Urbas Grupo Financiero, S.A., y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes.

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



Antonio Rueda

17 de junio de 2015

Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2014 e Informe de Gestión
Consolidado

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**BALANCE CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2014	31.12.2013	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas de la Memoria	31.12.2014	31.12.2013
ACTIVO NO CORRIENTE:		6.376	17.863	PATRIMONIO NETO:	Nota 15	(49.882)	(38.484)
Activos intangibles	Nota 8	20	25	Capital social		22.789	17.187
Inmovilizaciones materiales	Nota 9	780	791	Prima de emisión		2.355	2.355
Inversiones inmobiliarias	Nota 10	3.415	3.875	Reservas de la Sociedad Dominante		(14.273)	17.949
Activos financieros no corrientes	Nota 14	8	9.103	Reserva de fusión		(47.190)	(47.190)
Inversion en empresas asociadas	Nota 11	2.153	4.069	Reservas en sociedades consolidadas		3.484	2.606
				Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio		(17.052)	(31.396)
				Total patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante		(49.887)	(38.489)
				Intereses minoritarios	Nota 16	5	5
				PASIVO NO CORRIENTE:		13.005	11.217
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 18	29	218
				Otros pasivos no corrientes	Nota 19	55	55
				Provisiones a largo plazo	Nota 17	12.921	10.944
				Pasivos por impuestos diferidos	Nota 20	-	-
ACTIVO CORRIENTE:		69.577	70.064	PASIVO CORRIENTE:		112.830	115.194
Existencias	Nota 12	57.189	64.652	Provisiones a corto plazo		21	21
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 13	231	1.759	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 18	86.275	94.220
Otros activos financieros corrientes	Nota 14	11.377	2.244	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	Nota 19	11.589	11.223
Administraciones Públicas deudoras	Nota 20	388	1.055	Administraciones Públicas acreedoras	Nota 20	10.779	3.943
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 14	392	354	Otros pasivos corrientes	Nota 19	4.166	5.787
TOTAL ACTIVO		75.953	87.927	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		75.953	87.927

Las Notas 1 a 28 descritas en la memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2014

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	2014	2013
Operaciones continuadas:			
Importe neto de la cifra de negocio	Nota 22.a	5.387	6.796
Variación de promociones terminadas y en curso		(3.752)	(10.625)
Aprovisionamientos	Nota 22.b	(279)	(1.012)
Gastos de personal	Nota 22.d	(484)	(524)
Dotación a la amortización	Notas 8, 9 y 10	(49)	(109)
Servicios exteriores		(1.358)	(914)
Tributos		(2.986)	(446)
Variación de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	Nota 12	(1.014)	(10.398)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 22.c	(428)	(2.293)
Otros ingresos de explotación		188	11
Otros gastos de explotación		(5.002)	(7.614)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO /(PÉRDIDA)		(9.777)	(27.128)
Ingresos financieros	Nota 22.e	1	5.713
Gastos financieros	Nota 22.e	(4.397)	(6.172)
Deterioro y resultado de instrumentos financieros	Nota 22.e	(963)	(3.136)
Deterioro y resultado de entidades valoradas por el método de la participación	Nota 11	(1.916)	(671)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(17.052)	(31.394)
Impuestos sobre las ganancias	Nota 20	-	(2)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(17.052)	(31.396)
ATRIBUIBLE A:			
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		(17.052)	(31.396)
Beneficio por acción (en euros por acción)	Nota 6		
De operaciones continuadas-			
Básico		(0,009)	(0,018)
Diluido		(0,009)	(0,018)

Las Notas 1 a 28 descritas en la memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2014

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2014

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(17.052)	(31.396)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	(17.052)	(31.396)
a) Atribuido a la Sociedad Dominante	(17.052)	(31.396)

Las Notas 1 a 28 descritas en la memoria y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2014

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 2014

(Miles de Euros)

	Capital Social	Prima Emisión	Reserva de Fusión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en Sociedades Consolidadas	Intereses Minoritarios	Resultado	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2012	8.588	2.355	(47.190)	55.219	4.061	5	(38.563)	(15.525)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(31.396)	(31.396)
Operaciones con socios y propietarios-								
Ampliación de capital 2013	8.599	-	-	-	-	-	-	8.599
Otras variaciones de patrimonio neto-								
Distribución del resultado 2012	-	-	-	(37.270)	(1.293)	-	38.563	-
Otros movimientos	-	-	-	-	(162)	-	-	(162)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	17.187	2.355	(47.190)	17.949	2.606	5	(31.396)	(38.484)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(17.052)	(17.052)
Operaciones con socios y propietarios-								
Ampliación de capital 2014 (Nota 15)	5.602	-	-	-	-	-	-	5.602
Otras variaciones de patrimonio neto-								
Distribución del resultado 2013	-	-	-	(32.222)	826	-	31.396	-
Otros movimientos	-	-	-	-	52	-	-	52
Saldos al 31 de diciembre de 2014	22.789	2.355	(47.190)	(14.273)	3.484	5	(17.052)	(49.882)

Las Notas 1 a 28 descritas en la memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2014

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado antes de impuestos	(17.052)	(31.377)
Ajustes al resultado:		
Amortización (+)	49	109
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	428	2.293
Deterioro de instrumentos financieros	963	3.136
Variación de provisiones (neto) (+/-)	2.991	10.398
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	1.916	671
Resultado financiero	4.396	459
Resultado ajustado	(6.309)	(14.311)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	-	33.810
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	-	3.358
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	-	791
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (-/+)	5.095	(3.200)
Aumento / (Disminución) de otros pasivos corrientes (-/+)	-	(4.504)
Aumento / (Disminución) de otros activos y pasivos no corrientes (-/+)	-	(1.466)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	5.095	14.478
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-):		
Activos materiales	-	2.242
	-	2.242
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	-	2.242
3. FLUJOS DE EFCTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Intereses cobrados y pagados netos	-	(275)
Emisión/(Cancelación) de financiación bancaria	-	(2.242)
Emisión de deudas con empresas vinculadas	1.252	-
Variación de reservas		
	1.252	(2.517)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	1.252	(2.517)
4. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)	38	(108)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	354	462
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	392	354

Las Notas 1 a 28 descritas en la memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2014

Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014

1. Actividad del Grupo

Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido el 20 de octubre de 1944, con la denominación de Urbanizaciones y Transportes, S.A. Con fecha 29 de marzo de 2006 la Sociedad Dominante procedió al cambio de denominación social a Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y con fecha 29 de enero de 2007 al de Urbas 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, los derechos y obligaciones de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. Como consecuencia de la fusión, los socios de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. recibieron en canje acciones de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A.

De acuerdo con la NIIF 3 de Combinaciones de Negocios, se consideraron los aspectos incluidos en dicha norma con el objeto de identificar la sociedad adquirente en la combinación de negocios, identificando a la sociedad Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. como sociedad adquirente y Costa Rey, S.L. y Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. como sociedades adquiridas. Como consecuencia de la consideración de fusión inversa anterior, se ajustaron los activos y pasivos aportados por las sociedades adquiridas a valor de mercado.

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

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo Urbas es el establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Unión Europea, el Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

Las Cuentas Anuales Consolidadas son responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2014, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo fueron inicialmente formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 31 de marzo de 2015. Debido al acaecimiento de hechos posteriores relevantes con posterioridad a la formulación (Nota 28), los Administradores han considerado conveniente reformular las presentes Cuentas Anuales Consolidadas con fecha 17 de junio de 2015.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes, al 31 de diciembre de 2014, y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2014 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2013 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 30 de junio de 2014. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas

anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2014, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en 2014

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo se recogen en la Nota 5.

Durante el año 2014 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Las siguientes normas e interpretaciones han sido aplicadas en estas cuentas anuales sin que hayan tenido impactos significativos ni en las cifras reportadas ni en la presentación y desglose de estas cuentas anuales, bien por no suponer cambios relevantes, bien por referirse a hechos económicos que no afectan al Grupo:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que han comenzado el 1 de enero de 2014:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIC 32 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Sociedades de inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedad de inversión	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a NIC 36- Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo de 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación a NIC 39- Novación de derivados y la continuación de la contabilidad de coberturas	Las modificaciones determinan en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014

(1) La Unión Europea retrasó la fecha de aplicación obligatoria en un año. La fecha de aplicación original del IASB era el 1 de enero de 2013.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2014 (aplicables de 2015 en adelante):

A la fecha de aprobación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones no aprobadas para su uso en la Unión Europea	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011) y contabilidad de coberturas y otras modificaciones (publicada en noviembre de 2013)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros, bajas en cuentas y contabilidad de coberturas de NIC 39.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018.
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31)	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2017
Modificación de la NIC 16 y NIC 41 – Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2016
IFRIC 21 Gravámenes	La interpretación aboga por registrar el gravamen cuando se produce la obligación constructiva de modo que, si por ejemplo esto se produce a 31 de diciembre en los cierres intermedios anteriores no debería registrarse ningún gasto anticipado por el mismo, cuando hasta ahora ha sido habitual periodificar algunos de los gravámenes que caen en el alcance.	Periodos anuales iniciados a partir del 17 de junio de 2014.
Modificación de NIC 19 – Contribuciones de 1 de julio de 2014 empleados a planes de prestación definida	Normalmente el impacto será limitado, si se cumplen determinados requisitos facilita la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio del mismo periodo en que se pagan.	Pendiente de adopción en UE 1 de julio de 2014
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 – Métodos aceptables de depreciación y Amortización	Clarifica que los métodos de amortización basados en ingresos no se permiten, pues no reflejan el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros de un activo.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 – Adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas	La modificación requiere que cuando la operación conjunta sea un negocio se aplique el método de adquisición de NIIF 3. Hasta ahora no estaba específicamente tratado.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2016
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014	No deberían traer grandes consecuencias.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2016
Modificación NIIF 10 y NIC 28 - Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto	Clarificación muy relevante en relación al resultado de estas operaciones, porque actualmente había una discrepancia entre estas normas. Cuando se trate de un negocio, habrá un resultado total; si el objeto de la transacción son activos, el resultado será parcial.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 – Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor. En el marco normativo español tendrá nulo impacto, puesto que los individuales legales son PGC.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 16 y NIC 41: Plantas Productoras	Aspecto con impacto sectorial que es relevante. Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2016

Normas, Modificaciones e Interpretaciones no aprobadas para su uso en la Unión Europea	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes	La nueva norma de Ingresos afectará en mayor o menor medida de forma transversal a todas las industrias y sectores. Sustituirá a las normas actuales NIC 18 y NIC 11, así como a las interpretaciones vigentes sobre ingresos (IFRICs 13, 15 y 18 y SIC 31). El nuevo modelo de NIIF 15 es mucho más restrictivo y basado en reglas, además de tener un enfoque contractual muy distinto, por lo que la aplicación de los nuevos requisitos puede dar lugar a cambios en el perfil de ingresos.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2017
NIIF 9 Instrumentos financieros	Esta nueva norma sustituirá a la NIC 39 actual. La NIIF 9 se fue emitiendo por partes y a fecha de hoy se encuentra completada El cambio conceptual es importante en todos los apartados. Cambia el modelo de clasificación y valoración de activos financieros cuyo eje central será el modelo de negocio. El enfoque del modelo de contabilidad de coberturas trata de alinearse más con la gestión económica del riesgo y exigir menos reglas. Y por último, el modelo de deterioro pasa de las pérdidas incurridas actuales a un modelo de pérdidas esperadas.	Pendiente de adopción en UE 1 de enero de 2018

En la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, la Dirección del Grupo está evaluando el posible impacto que la aplicación de estas normas tendrá sobre los estados financieros del Grupo. La evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

c) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 5.q.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2014 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la alta dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La vida útil de los activos intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.a, 5.b, 5.c. y 5.d).
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de los activos intangibles, activos materiales, inversiones inmobiliarias y existencias (véanse Notas 5.e y 5.g).
3. El valor razonable de determinados activos financieros (véase Nota 5.j).
4. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 5.k).

5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 27).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible, al 31 de diciembre de 2014, sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

e) Principio de empresa en funcionamiento

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

El factor principal que tiende a reducir las dudas sobre la continuidad del Grupo son las negociaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante han llevado a cabo con otros grupos inmobiliarios al objeto de aumentar de forma significativa el capital social del Grupo mediante la incorporación de nuevos activos (véase Nota 28). Los Administradores de la Sociedad Dominante esperan que este proceso culmine durante el primer semestre del año con una ampliación de capital no dineraria, estando a la espera de que el experto independiente nombrado por el Registro Mercantil complete su informe de valoración sobre los activos a incorporar para convocar Junta General de Accionistas. Asimismo, el Grupo mantiene acuerdos de financiación con algunos accionistas significativos de la Sociedad Dominante (véase Nota 28), tiene previstas nuevas ampliaciones de capital por compensación de créditos y mantiene negociaciones con las entidades financieras y otros acreedores relevantes al objeto de cancelar las deudas vencidas con daciones de pago de activos.

f) Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades dependiente, entendidas como todas las entidades en las que el Grupo controla directa o indirectamente las políticas financieras y operativas, de forma que ejerce el poder sobre la participada. Ello, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. Adicionalmente, para evaluar si el Grupo controla a otra entidad, se considera el poder sobre la participada, la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que se pueda influir en el importe de esos retornos.

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

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

Cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se gestiona conjuntamente con terceros, siendo habitualmente la participación superior al 20%, la consolidación se realiza mediante la aplicación del "método de la participación" e inicialmente se reconocen por su coste. La inversión del Grupo en asociadas incluye el fondo de comercio (neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada) identificado en la adquisición.

La participación en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de las sociedades asociadas se reconoce en la Cuenta de Resultados. Los dividendos recibidos minoran el valor de la participación. Cuando la participación en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, no se reconocen pérdidas adicionales, a no ser que el Grupo haya incurrido en obligaciones contractuales en relación con la asociada (véase Nota 11).

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global han sido eliminados en el proceso de consolidación.

g) Variaciones en el perímetro de consolidación

Ejercicio 2014

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo, durante el ejercicio 2014, han sido las siguientes:

Salidas al perímetro de consolidación

Con fecha 29 de julio de 2014, el Grupo ha enajenado a la mercantil Balconcillo Inversiones, S.L. el 51,07% de las participaciones sociales que mantenía en Jacare Inversiones, S.L. por importe de 491 miles de euros.

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

Ejercicio 2013

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo, durante el ejercicio 2013, han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

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

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

Salidas del perímetro de consolidación

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

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante propondrá a la Junta General de Accionistas destinar la totalidad de las pérdidas del ejercicio de la Sociedad Dominante, por un importe de 17.287 miles de euros a “Resultados negativos de ejercicios anteriores”.

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes, correspondientes a los ejercicios 2014 y 2013, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

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

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

Derechos de explotación

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

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

c) Fondo de comercio

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

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

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

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

d) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

f) Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

g) Existencias

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

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio,
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o

3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

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

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

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

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

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

h) Deudores y acreedores comerciales

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

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

i) Anticipos de clientes

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

j) Activos y pasivos financieros

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

Activos financieros

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

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

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

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

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

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

Pasivo financiero y patrimonio neto

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

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

Jerarquía del valor razonable

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

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

En aplicación de la NIIF 13, el Grupo ha estimado el riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados (Nota 27). Se estima que el riesgo de crédito no es significativo al 31 de diciembre de 2014.

No existen activos y pasivos valorados al valor razonable. No obstante, para la determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias (Véase Nota 10) y las existencias (Véase Nota 12) se han utilizado inputs de nivel 3.

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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

k) Provisiones

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

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

Procedimientos judiciales y/ o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2014, se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales del Grupo (véase Nota 17).

l) Impuesto sobre las ganancias

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio 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 los ejercicios 2014 y 2013, no se han capitalizado intereses en estos activos.

o) Resultado de explotación

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

p) Estados de flujos de efectivo consolidados

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

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones a corto plazo no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.
5. La emisión de acciones, bonos convertibles y las permutas de activo descritas en esta memoria consolidada, en tanto que no han generado flujos de efectivo, no figuran como actividades de inversión o financiación.

q) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

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

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, no hay saldos registrados en moneda distinta del euro.

No se han producido transacciones significativas, en 2014 y 2013, en moneda distinta del euro.

r) Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de euros	
	2014	2013
Existencias (Nota 12)	46.502	46.035
Total activos corrientes	46.502	46.035
Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	473	20.841
Total pasivos corrientes	473	20.841

s) Indemnizaciones por despido

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

t) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

6. Resultado por acción

a) Resultado básico por acción

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

	Miles de euros	
	2014	2013
Resultado neto del ejercicio	(17.052)	(31.396)
Número medio ponderado de acciones en circulación	1.981.921.609	1.718.745.260
Resultado básico por acción (euros)	(0,009)	(0,018)

b) Resultado diluido por acción

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

	Miles de euros	
	2014	2013
Resultado neto del ejercicio	(17.052)	(31.396)
Número medio ponderado de acciones en circulación	1.981.921.609	1.718.745.260
Resultado diluido por acción (euros)	(0,009)	(0,018)

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

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

Segmentos de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor, al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En los ejercicios 2014 y 2013, el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

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

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

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

Áreas geográficas

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

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

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

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

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

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

Información por segmentos de negocio

	Miles de euros							
	Promoción y suelo		Patrimonio en Renta		Otros		Total Grupo	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Ingresos:								
Ventas	5.376	6.781	11	15	-	-	5.387	6.796
Total ingresos	5.376	6.781	11	15	-	-	5.387	6.796
Resultados:								
Rdo. del segmento	(9.757)	(27.051)	(20)	(77)	-	-	(9.777)	(27.128)
Rdo. de explotación	(9.757)	(27.051)	(20)	(77)	-	-	(9.777)	(27.128)
Ingresos financieros	1	5.700	-	13	-	-	1	5.713
Gastos financieros netos	(4.216)	(5.940)	(181)	(232)	-	-	(4.397)	(6.172)
Rdo. Entidades valoradas método participación	-	-	-	-	(963)	(671)	(963)	(671)
Variación Instrumentos Financieros	-	-	-	-	(1.916)	(3.136)	(1.916)	(3.136)
Resultado antes de impuestos	(13.972)	(27.291)	(201)	(296)	(2.879)	(3.807)	(17.052)	(31.394)

	Miles de euros							
	Promoción y suelo		Patrimonio en Renta		Otros		Total Grupo	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<u>Otra información:</u>								
Adiciones de activos fijos (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	-	-	-	-	-	1	-	1
Amortización acumulada (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	(364)	(353)	(183)	(150)	(104)	(99)	(651)	(602)
<u>Balance:</u>								
Activo-								
Activos no corrientes	757	1.948	3.425	3.886	2.194	12.029	6.376	17.863
Activos corrientes	58.171	69.104	13	182	11.393	778	69.577	70.064
Activo total consolidado	58.928	71.052	3.438	4.068	13.587	12.807	75.953	87.927
Pasivo-								
Pasivos no corrientes	12.600	10.870	169	143	236	204	13.005	11.217
Pasivos corrientes	106.062	108.095	5.800	5.862	968	1.237	112.830	115.194
Pasivo total consolidado	118.662	118.965	5.969	6.005	1.204	1.441	125.835	126.411

Información por áreas geográficas

El Grupo no utiliza información por segmentos secundarios para su gestión interna, por lo que no se incluye información específica al respecto. En el ejercicio 2014 y 2013, todas las operaciones se han efectuado en España.

8. Activos intangibles

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

Ejercicio 2014

	Miles de euros		
	31.12.2013	Adiciones/ Reversiones	31.12.2014
Coste:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	15.025
Aplicaciones informáticas	60	-	60
	15.085	-	15.085
Amortización acumulada:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	(40)	(5)	(45)
Aplicaciones informáticas	(59)	-	(59)
	(99)	(5)	(104)
Deterioro:			
Derechos de explotación	(14.961)	-	(14.961)
	(14.961)	-	(14.961)
Total neto	25	(5)	20

Ejercicio 2013

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

Al cierre del ejercicio 2014, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible. Por otro lado, al 31 de diciembre de 2014 y 2013 existen aplicaciones Informáticas en uso que se encuentran totalmente amortizadas por importe de 59 miles de euros.

9. Inmovilizaciones materiales

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

Ejercicio 2014

	Miles de euros			
	31.12.2013	Adiciones	Salidas	31.12.2014
Coste:				
Terrenos y construcciones	841	-	-	841
Otras instalaciones y mobiliario	181	-	-	181
Equipos para procesos informáticos	81	-	-	81
Otro inmovilizado material	41	-	-	41
	1.144	-	-	1.144
Amortización acumulada:				
Construcciones	(74)	(8)	-	(82)
Otras instalaciones y mobiliario	(178)	(2)	-	(180)
Equipos para procesos informáticos	(81)	-	-	(81)
Otro inmovilizado material	(20)	(1)	-	(21)
	(353)	(11)	-	(364)
Total neto	791	(11)	-	780

Ejercicio 2013

	Miles de euros			
	31.12.2012	Adiciones	Salidas	31.12.2013
Coste:				
Terrenos y construcciones	841	-	-	841
Otras instalaciones y mobiliario	201	1	(21)	181
Equipos para procesos informáticos	81	-	-	81
Otro inmovilizado material	41	-	-	41
	1.164	1	(21)	1.144
Amortización acumulada:				
Construcciones	(66)	(8)	-	(74)
Otras instalaciones y mobiliario	(172)	(7)	1	(178)
Equipos para procesos informáticos	(81)	-	-	(81)
Otro inmovilizado material	(18)	(2)	-	(20)
	(337)	(17)	1	(353)
Total neto	827	(16)	(20)	791

No se han registrado pérdidas por deterioro de ninguna de estas partidas en el ejercicio 2014. Al 31 de diciembre de 2014, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

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

Al 31 de diciembre de 2014, existen activos materiales por importe de 32 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2014, ascienden a 29 miles de euros (véase Nota 18).

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2014, los Administradores consideran que las coberturas contratadas son suficientes.

10. Inversiones inmobiliarias

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

Ejercicio 2014

	Miles de euros			
	31.12.2013	Adiciones	Retiros	31.12.2014
Coste:				
Terrenos	2.363	-	-	2.363
Construcciones	2.642	-	-	2.642
	5.005	-	-	5.005
Amortización acumulada:				
Construcciones	(150)	(33)	-	(183)
	(150)	(33)	-	(183)
Deterioro:				
Construcciones	(980)	(722)	295	(1.407)
	(980)	(722)	295	(1.407)
Total neto	3.875	(755)	295	3.415

Ejercicio 2013

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2014, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 1.580 miles de euros que garantizan diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2014, ascienden a 2.321 miles de euros (véase Nota 18).

La adquisición del local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid se realizó en el ejercicio 2010 a través de una permuta de activos con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo no se ha subrogado en la hipoteca que gravaba el citado inmueble, por lo que mantiene una cuenta por pagar con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. por importe de 2.550 miles de euros (véase, adicionalmente, Nota 19.2). A la fecha, la entidad financiera prestamista está llevando a cabo la ejecución de la hipoteca. Los administradores estiman que dicha ejecución no supondrá un quebranto para la Sociedad, ya que tiene registrado un pasivo financiero que cubre el valor neto contable del activo.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, al 31 de diciembre de 2014, calculado en función de las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 3.415 miles de euros. Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han utilizado tasas de descuento aceptables para potenciales inversores y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Durante el ejercicio 2014, el Grupo ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe por 428 miles de euros, que han sido registradas bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 22.c).

11. Inversiones en empresas asociadas

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

	Miles de euros
Saldos al 31 de diciembre de 2012	4.734
Otros movimientos	8
Resultados del ejercicio	(671)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	4.069
Otros movimientos(Nota 22.e)	(1.916)
Resultados del ejercicio(Nota 22.f)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2.153

El saldo registrado, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponde a las participaciones integradas por el método de la participación, cuyo detalle es el siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	-	1.916
Cabosur Gestión XXI, S.L.	2.151	2.148
El Decano Audiovisual, S.L.	2	5
	2.153	4.069

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad participada Cabosur Gestión XXI S.L. ha vendido el 100% de las acciones que mantenía en Plaza del Mar Marbella S.L.U., propietaria de un centro comercial por 6.000 miles de euros, a dos sociedades vinculadas con dos Administradores de la Sociedad Dominante, Quantum Netherlands, B.V. y Darivenia Markets, B.V., registrando un beneficio de 825 miles de euros. El cobro de la operación ha quedado diferido en un período de cinco años no habiéndose establecido garantías de cobro en el contrato de venta. A este respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el pago será atendido por las Sociedades compradores en el plazo fijado sin incidencia alguna. No obstante, el beneficio derivado de la transacción no será registrado a efectos consolidados hasta que se produzca el cobro de dicho importe. Dicha operación fue previamente validada en su condición de socio de Cabo Sur Gestión XXI, S.L. por parte de Urbas Grupo Financiero, S.L., mediante su aprobación en consejo de administración del 1 de agosto del 2014.

Las principales magnitudes, no auditadas, de las sociedades puestas en equivalencia, del ejercicio 2014, son las siguientes:

	% Participación	Miles de euros		
		Total Activos	Pasivos exigibles	Resultado
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	41,58%	36.342	38.254	(259)
Cabosur Gestión XXI, S.L.	41,58%	6.003	8	825
El Decano Audiovisual, S.L.	40,64%	14	3	(5)

12. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Terrenos y solares	106.540	107.837
Inmuebles terminados	18.106	26.909
Anticipos a proveedores	21.162	21.251
Total Coste	145.808	155.997
Terrenos y solares	(60.307)	(62.159)
Inmuebles terminados	(7.418)	(8.292)
Anticipos a proveedores	(20.894)	(20.894)
Total Deterioros	(88.619)	(91.345)
Total Neto	57.189	64.652

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales, así como edificios de viviendas destinados a segunda residencia, situados en zonas costeras.

Durante los ejercicios 2014 y 2013, no se han activado intereses financieros. En 2013, se reclasificó el saldo de promociones en curso de ciclo largo al epígrafe de terrenos y solares, dado que no se está previsto continuar con la promoción en el corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2014, existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 18), cuyos saldos pendientes de pago, al 31 de diciembre de 2014, ascienden a 71.075 miles de euros, respectivamente.

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

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

Dentro de los anticipos a proveedores se incluyen los anticipos entregados por las opciones de compra existentes sobre una serie de fincas. Los contratos, en general, no recogen más cláusulas indemnizatorias que la pérdida de los importes adelantados por la compradora. Al 31 de diciembre de 2014, la mayor parte de los anticipos se encuentran deteriorados.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo mantiene una provisión por deterioro para existencias por importe de 88.619 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. De dicho importe, 1.014 miles de euros se han dotado con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2014 adjunta, y el resto procede de ejercicios anteriores.

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de euros	
	2014	2013
Clientes	633	1.180
Deterioros	(478)	(236)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	155	944
Deudores diversos	2.319	2.943
Deterioros	(2.243)	(2.128)
Total otros activos corrientes	76	815
Total	231	1.759

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

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El saldo registrado en este epígrafe, al 31 de diciembre de 2014, recoge un importe que asciende a 392 miles de euros, siendo indisponible en su práctica totalidad.

Activos financieros

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

	Miles de euros			
	2014		2013	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otros activos financieros	8	32.006	11.823	19.122
Total bruto	8	32.006	11.823	19.122
Pérdidas por deterioro	-	(20.629)	(2.720)	(16.878)
Total neto	8	11.377	9.103	2.244

Otros activos financieros

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2014		2013	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Depósitos y fianzas	-	57	-	57
Otros créditos con empresas vinculadas	-	984	-	159
Otros créditos	8	30.965	11.823	18.906
Total	8	32.006	11.823	19.122

Dentro del epígrafe “Otros créditos a corto plazo” se incluyen créditos vencidos totalmente deteriorados por 20.629 miles de euros, de los cuales, 10.871 miles de euros se corresponden con la financiación otorgada en ejercicios anteriores a Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. y Urbas Maroc S.A.R.L., sociedades del Grupo hasta su venta a finales del ejercicio 2011.

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

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

Adicionalmente, el Grupo ha deteriorado, en el ejercicio 2014, otros créditos por importe neto de 963 miles de euros. Estas dotaciones se han llevado al resultado del ejercicio, en el epígrafe de “Deterioro y resultado de instrumentos financieros” (véase Nota 22.e).

15. Capital y reservas

Capital social

Al cierre del ejercicio 2014, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 22.789 miles de euros, representados por 2.278.914.470 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (al cierre del ejercicio 2013 el capital social estaba representado por 1.718.745.260 acciones de 0,01 euros de valor nominal y ascendía a 17.187 miles de euros).

En el ejercicio 2014 se han llevado a cabo tres ampliaciones de capital con accionistas por importe total de 5.602 miles de euros, que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2014 y 25 de julio de 2013, con la finalidad de compensar los créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores, y restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad. Dichas ampliaciones fueron suscritas por accionistas de la Sociedad, estando relacionadas en su mayor parte con el pacto parasocial suscrito entre la Sociedad y ROBISCO INVESTMENT S.L. y NOVA LURANI, S.L. para dotar a la Sociedad de liquidez para hacer frente a sus pagos así como liquidar las deudas vencidas y no pagadas con acreedores (ver explicación en esta misma nota).

Dado que la transacción ha sido realizada con accionistas de la Sociedad dominante en su condición de tal, los Administradores, de acuerdo con CINIIF 19, entienden que queda excluida del alcance de dicha interpretación. En consecuencia, la baja del pasivo ha sido íntegramente registrada contra patrimonio.

El detalle de las participaciones ostentadas por los miembros del consejo de administración al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	Miles de Acciones			
	Número de acciones			
	Directas	Indirectas	Totales	Porcentaje de participación
Robisco Investment, S.L.	213.070	-	213.070	9,349%
Quantium Venture, S.L.	-	-	-	-
Espartel Fund Investment, S.L.	1.387	-	1.387	0,060%
Eurocometa, S.L.	1.356	-	1.356	0,059%
D. Luis Ramos Atienza	1	-	1	0%
Corporate Leisure, S.L.	-	-	-	-
	215.814	-	215.814	9,468%

De acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, los accionistas con participaciones significativas superiores al 5% al 31 de diciembre de 2014, son los siguientes:

	Porcentaje de participación
Juan Antonio Ibáñez Fernández (*)	18,12%
Stichting Von Meintjes B.V. (**)	16,66%
	34,78%

(*) De forma directa 0,28% y a través de Robisco Investment, S.L. el 9,35% y de Gestinver Limite, S.L. el 8,49%.

(**) De forma indirecta a través de Nova Lurani, S.L. el 16,24% y de Genuina Levantina, S.L. el 0,42%

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y cotizan en las bolsas de valores de Madrid y Barcelona. Al 31 de diciembre de 2014, el valor de cotización de la acción ascendía a 0,015 euros.

La Sociedad Dominante registra al 31 de diciembre de 2014 un patrimonio neto negativo por importe de 47.936 miles de euros. El artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) indica lo siguiente:

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

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

De este modo, el Patrimonio Neto de la Sociedad Dominante computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital es el que se desglosa a continuación, no encontrándose en el supuesto de disolución al cierre del ejercicio 2014:

	Miles de euros
Patrimonio neto a 31 de diciembre de 2014	(47.936)
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias	1.407
Pérdidas por deterioro de existencias	96.159
Patrimonio neto, al 31 de diciembre de 2014, para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de capital	49.630

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad Dominante no se encontraba en ninguna de las situaciones contempladas en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. No obstante, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas y tras la finalización de la prórroga del Real Decreto 10/2008, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que las actuaciones en curso (véase Nota 28) permitirán reequilibrar la situación patrimonial durante el ejercicio 2015.

Autorizaciones para adquisición de acciones propias

Con fecha 30 de junio de 2014, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas autorizó al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias hasta un número cuyo valor nominal en conjunto no exceda del 5% del capital social, delegando en el Consejo para proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos a un precio no inferior al 10% de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. La autorización tiene una duración de 18 meses contados a partir de la fecha de la Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

Prima de emisión de acciones

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. El importe de esta reserva, al 31 de diciembre de 2014, asciende a 2.355 miles de euros.

Reserva legal

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

El saldo, al 31 de diciembre de 2014, asciende a 247 miles de euros, no hallándose completamente constituida.

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

Reservas de fusión

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2014, es negativa por importe de 47.190 miles de euros recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso

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

Reservas en sociedades consolidadas

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

	Miles de euros	
	2014	2013
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	27.250	27.433
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	41	41
Teleoro Medios, S.L.	(257)	(257)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	(760)	(760)
Guadahermosa Activos, S.L.	9	9
Urbas Bulgaria, EOOD.	(9.562)	(9.562)
Terfovol Renovables, S.A.	(12.918)	(12.728)
Desarrollos Renovables Zimmermman, S.L.	(6)	(6)
Urbas Romania, S.A.	26	26
MulovaCorporate, S.L.	8	8
Jacare Inversiones, S.L.	-	(2.035)
Reservas en Sociedades consolidadas por integración global y proporcional	3.831	3.348
El Decano Audiovisual, S.L.	(24)	(20)
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	(321)	457
Cabosur Gestión XXI S.L.	(2)	-
Reservas en Sociedades por puesta en equivalencia	(347)	437
Total	3.484	2.606

Pactos parasociales

En materia de pactos parasociales entre accionistas, la Sociedad dominante suscribió un acuerdo privado el día 5 de marzo de 2014, entre ésta y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., acuerdo que fue modificado en abril de 2014 cuyas condiciones básicas son las siguientes:

Las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometían a dotar al Grupo de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el presente ejercicio 2014 y como mínimo hasta junio de 2015, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad. Para dicha finalidad, las partes suscribirán una línea de crédito por un importe máximo de dos millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el 50 % de las disposiciones solicitadas, con una duración mínima del periodo mencionado, importe del cual podrá disponer URBAS mediante solicitud a las sociedades concedentes, y conforme a las cláusulas y estipulaciones recogidas en documento aparte. Simultáneamente las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometían a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta, declarando expresamente su disposición a adquirir deudas de dichos proveedores hasta un máximo de cuatro millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50 % de las adquisiciones negociadas, para facilitar su posterior capitalización, comprometiéndose a la misma.

A cambio de ello, ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se reservaban el derecho de entrar en el capital social de Urbas, mediante la adquisición de acciones transformando la deuda que se genere en virtud de los pagos y disposiciones mencionados a favor de URBAS, entendiéndose que se trata de una operación altamente beneficiosa para esta compañía por cuanto permite consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, y reforzar la actividad y desarrollo de los negocios sociales.

Para el buen fin de todo ello, los comparecientes, se obligaron a ejercitar, de un modo unitario, los derechos políticos que les correspondiesen, en todas las Juntas Generales, y Consejos de Administración en su caso, en cuanto a los acuerdos relativos a la ampliación de capital mediante compensación de créditos mencionada, limitando expresamente a dicha materia la obligan de ejercitar, de un modo unitario, los derechos políticos que se deriven de las acciones de su propiedad.

La formalización del acuerdo expuesto, así como su posterior modificación fue sometida a votación en el Consejo de Administración de la compañía URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., habiendo sido aprobado por la totalidad de los Consejeros asistentes.

16. Intereses minoritarios

El importe registrado en este epígrafe corresponde a la participación de terceros en la sociedad Loinsa Portugal, S.A. y a Urbas Romania, S.A. Este epígrafe no ha experimentado variaciones significativas durante el ejercicio.

17. Provisiones

Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en las cuentas de "Provisiones a largo plazo", en los ejercicios 2014 y 2013, son los siguientes:

Ejercicio 2014

Descripción	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2013	10.944
Dotaciones	2.313
Aplicaciones	(336)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	12.921

Ejercicio 2013

Descripción	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2012	4.459
Dotaciones	7.617
Aplicaciones	(1.466)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	10.944

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

Las dotaciones de la provisión para responsabilidades registradas durante el ejercicio se han producido como consecuencia de los litigios que el Grupo mantiene vigentes al cierre del ejercicio 2014, principalmente derivados de ejecuciones hipotecarias practicadas por entidades de crédito, y se han registrado con cargo al epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Asimismo, se incluye una provisión registrada en 2013, por importe de 3 millones de euros para hacer frente a su responsabilidad por el aval prestado en ejercicios anteriores a Urbas Maroc en relación con el préstamo concedido por una entidad financiera para financiar una promoción. El importe de la provisión se ha calculado por la diferencia entre el aval prestado y el importe recuperable del activo financiado, que se ha determinado de acuerdo con una valoración externa solicitada durante el proceso judicial, y considerando los gastos derivados de dicho proceso.

18. Deudas con entidades de crédito.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	2014	2013
Pólizas de crédito y préstamo	2.300	3.754
Deuda por intereses	10.580	9.123
Hipotecas subrogables (Nota 12)	71.075	79.210
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias (Nota 10)	2.321	2.322
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio (Nota 9)	29	29
	86.305	94.438
Vencimientos previstos:		
Vencidos	83.322	73.404
A dos años	2.483	780
A tres años	20	2.987
A cuatro años	21	814
A cinco años o posteriores	459	16.235
Saldos incluidos en pasivo corriente	86.275	94.220
Saldos incluidos en pasivo no corriente	29	218

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2014 ascienden a 4.397miles de euros, de los cuales, al 31 de diciembre de 2014, estaban devengados y pendientes de pago 10.580miles de euros (véase Nota 22.e).

Durante el ejercicio 2014 no se han producido cancelaciones de deuda bancaria con quita (5.713 miles de euros en 2013, véase Nota 22.e).

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

19.1 Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2014		2013	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	55	50	55	51
Remuneraciones pendientes de pago	-	215	-	128
Deudas con Socios y Administradores (Nota 21.2)	-	416	-	400
Deudas con empresas vinculadas (Nota 21.2)	-	2.449	-	2.322
Otras deudas no comerciales	-	1.036	-	2.886
Total bruto	55	4.166	55	5.787

El saldo de otras deudas al 31 de diciembre de 2014 incluye una deuda con terceros, Urbanijar, S.L. por 462 miles de euros; y una serie de deudas con empresas vinculadas, Nova Lurani S.L. por importe de 1.422 miles de euros, Robisco Investment, S.L. por 561 miles de euros, Tres Culturas Dos Orillas, S.L. por 512 miles de euros, Aurici del Sur, S.L.U., por importe de 113 miles de euros y Gestinver Limite, S.L. por 37 miles de euros (véase Nota 23).

Adicionalmente, el citado epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2014, un total de 400 miles de euros (400 miles de euros en 2013) correspondientes a deudas con socios y administradores (véase Nota 23).

19.2 Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

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

	Miles de euros	
	2014	2013
Proveedores	8.819	8.350
Proveedores, efectos a pagar	-	45
Proveedores por compras de activos inmobiliarios (Nota 10)	2.550	2.550
Anticipos de clientes	220	278
Total	11.589	11.223

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

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

20. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

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

	Miles de euros							
	2014				2013			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos fiscales	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Activo impuesto diferido	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda Pca IVA/IGIC	324	-	6.623	-	990	-	2.759	-
H.P. Impuesto corriente	6	-	-	-	7	-	-	-
H.P. Acreedora por IRPF	-	-	600	-	-	-	504	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	552	-	-	-	576	-
Otros	58	-	3.004	-	58	-	104	-
Pasivo impuesto diferido	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	388	-	10.779	-	1.055	-	3.943	-

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

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad Dominante ha recibido dos expedientes sancionadores de la Agencia Tributaria como consecuencia de los procedimientos de inspección emprendidos en 2014 sobre las liquidaciones del impuesto sobre sociedades relativas a los ejercicios 2010 y 2011 y al impuesto sobre el valor añadido relativo a los ejercicios 2010 y 2011 por importe conjunto de 2.900 miles de euros con cargo al epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El Grupo ha emprendido las acciones oportunas para la reclamación de la sanción ante los organismos superiores correspondientes dado que tanto los administradores como sus asesores legales entienden que existen motivos fundados en derecho que justifican el tratamiento fiscal seguido por el Grupo.

Al 31 de diciembre de 2014, el Grupo mantiene pendientes 6.881 miles de euros (2.800 en el ejercicio 2013) pendientes en concepto de principal e intereses de deudas por IVA y retenciones aplazadas, correspondientes a los ejercicios 2008 a 2014, que se incluyen en el epígrafe "Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados".

Por otra parte, al cierre del ejercicio 2014 existen cuotas por retenciones practicadas del impuesto de la renta de las personas físicas por un importe de 51 miles de euros (57 miles de euros en 2013), que se encuentran vencidas y no aplazadas en fase de embargo, registradas bajo el concepto "Hacienda Pública, acreedora por IRPF".

Adicionalmente, bajo el epígrafe "Organismos de la Seguridad Social Acreedores" se incluyen deudas por importe de 552 miles de euros vencidas y no aplazadas, en periodo ejecutivo, al 31 de diciembre de 2014.

El resto de saldos se corresponderían con liquidaciones corrientes.

A 31 de diciembre de 2014 no se han producido movimientos en los epígrafes de activos y pasivos por impuestos diferidos:

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2014 y 2013 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Miles de euros	
	2014	2013
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	(17.052)	(31.396)
Diferencias permanentes	6.985	1.481
Base contable	(10.067)	(29.915)
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos	-	1.410
Reversión impuestos diferidos por salida de plusvalías	-	(1.412)
Gasto por impuesto sobre sociedades	-	(2)

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

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

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

El detalle de las bases impositivas pendientes de compensar de la Sociedad Dominante, al 31 de diciembre de 2014, es el siguiente:

Año de Generación	Miles de euros
	Bases Impositivas Negativas
1997	7.412
1998	807
2001	2.892
2002	254
2003	503
2004	4.456
2005	584
2008	42.831
2009	23.704
2010	36.010
2011	23.048
2012	27.599
2013	22.030
2014	6.544
	198.674

Los créditos fiscales asociados a estas bases imponibles negativas y a las diferencias temporarias activas no han sido registrados por el Grupo.

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

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

21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad Dominante tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por valor de 18.551 miles de euros, de los cuales 17.817 miles de euros se corresponden con el aval de un préstamo hipotecario de la sociedad Urbas Maroc, S.A.R.L., empresa del Grupo Urbas hasta el 27 de diciembre de 2011. Dicho préstamo hipotecario se encuentra en fase de ejecución por el banco marroquí, al 31 de diciembre de 2013 (véase Nota 17). Los Administradores entienden que la Sociedad Dominante únicamente tendrá que hacer frente al pasivo por la diferencia entre la deuda total y la valoración efectuada por el tasador judicial, por lo que ha reconocido una provisión por un saldo total aproximado de 3 millones de euros, importe en que se estima el riesgo probable futuro según estimación realizada al efecto por el letrado de Urbas Maroc S.A.R.L., cantidad de la que tendría que responder Urbas Grupo Financiero S.A., en caso de impago por la deudora principal en su calidad de avalista. Cabe señalar que con fecha 19 de junio de 2013 se ha dictado sentencia contra Urbas Maroc, S.A.R.L. que acepta el desistimiento del importe reclamado a la Sociedad Dominante, dejando ésta de formar parte del procedimiento marroquí, quedando el riesgo de avalista supeditado del procedimiento iniciado en España.

22. Ingresos y gastos

a) Ingresos por ventas

El desglose de las ventas del Grupo por tipología de ingreso, para los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

Concepto	Miles de euros	
	2014	2013
Ingresos por venta de promociones	4.915	6.701
Ingresos por venta de suelo	461	80
Ingresos por arrendamientos	11	15
	5.387	6.796

La distribución de la cifra de negocios, de los ejercicios 2014 y 2013, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

Ejercicio 2014

	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	983	461	11	1.455
Andalucía	3.932	-	-	3.932
	4.915	461	11	5.387

Ejercicio 2013

	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	2.362	80	15	2.457
Andalucía	4.339	-	-	4.339
	6.701	80	15	6.796

b) Aprovisionamientos

El desglose de los importes registrados como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, de los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Variación de existencias de terrenos y solares	279	527
Obras y servicios	-	485
Aprovisionamientos	279	1.012

c) Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado

El desglose de los importes registrados como "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, de los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 10)	428	167
Resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 10)	-	2.126
Total	428	2.293

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Sueldos y salarios	365	398
Indemnizaciones	40	21
Seguridad Social a cargo de la empresa	-	7
Otros gastos sociales	79	98
Total	484	524

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, a lo largo de los ejercicios 2014 y 2013, es la siguiente:

	Número medio de Empleados	
	2014	2013
Directivos	3	4
Jefes y Técnicos	1	1
Administrativos y comerciales	7	7
Total	11	12

La distribución por categorías y sexos, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

	Número de Empleados			
	2014		2013	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	2	1	3	1
Jefes y Técnicos	1	-	1	-
Administrativos y comerciales	2	5	2	5
Total	5	6	6	6

Durante el ejercicio 2014, el Grupo no ha empleado personas con una discapacidad mayor o igual al 33%.

e) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	2014	2013
Intereses financieros y otros ingresos asimilados - quitas (Nota 18)	1	5.713
Ingresos financieros	1	5.713
Intereses de deudas con entidades de crédito y obligaciones (Notas 18 y 19)	(4.397)	(6.172)
Gastos financieros	(4.397)	(6.172)
Deterioro neto de instrumentos financieros (Nota 14)	(963)	(3.136)
Deterioro y resultado de instrumentos financieros	(963)	(3.136)
Resultado de sociedades valoradas por puesta en equivalencia (Nota 22.f)	(1.916)	(671)
Resultado financiero	(7.275)	(4.266)

f) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros			
	2014		2013	
	Resultado Atribuido la Dominante	Total	Resultado Atribuido La Dominante	Total
Sociedad	(16.940)	(16.940)	(29.803)	(29.803)
<u>Integración global-</u>				
Guadahermosa				
Proyectos	(2)	(2)	-	-
Guadahermosa	-	-	-	-
del Mediterráneo,	-	-	-	-
Guadahermosa	-	-	-	-
Urbas Bulgaria,	-	-	-	-
Terfovol	-	-	(190)	(190)
Desarrollos	-	-	-	-
Urbas Romania	-	-	-	-
Mulova Corporate,	-	-	-	-
<u>Integración</u>				
Jacare Inversiones,	-	-	(731)	(731)
Teleoro Medios,	-	-	-	-
Integración Puestas				
Haviland Proyectos	(108)	(108)	(668)	(668)
Cabosur Gestión	-	-	-	-
El Decano	(2)	(2)	(4)	(4)
Total	(17.052)	(17.052)	(31.396)	(31.396)

23. Transacciones con empresas vinculadas

Durante el ejercicio 2014, se han realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas:

Sociedad	Ingreso / (Gasto) / Incremento Patrimonio
Gastos Financieros:	
- Robisco Investment, S.L.	(25)
-Nova Lurani, S.L.	(93)
Otros gastos de explotación:	
-Nova Lurani, S.L.	(365)
Venta de participaciones:	
-Balconcillo Inversiones, S.L.	491
Compensación de créditos	
- Robisco Investment, S.L.	2.016
- Nova Lurani, S.L.	2.594
- Aurici del Sur, S.L.	708
- Gestinver Limite, S.L.	284

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2014 corresponden principalmente a los intereses devengados por los capitales prestados por estas empresas a la Sociedad Dominante, así como gastos facturados por servicios de asesoramiento.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2014 se han llevado a cabo 3 ampliaciones de capital con accionistas, que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2014 y de 25 de julio de 2013, con la finalidad de compensar los créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores, y restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante.

Con fecha 29 de julio de 2014 se vendió la participación de la sociedad Jacare Inversiones S.L. a la sociedad Balconcillo Inversiones, S.L. por un importe de 491 miles de euros. Dicha venta fue acordada por el consejo de administración del 25 de julio de 2014 (ver nota 10.1)

Por su parte, durante el ejercicio 2013, las transacciones realizadas fueron:

Sociedad	Ingreso / (Gasto)
Gastos Financieros:	
- Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	(512)
-Nova Lurani, S.L.	(443)

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, existen los siguientes saldos con empresas vinculadas:

Ejercicio 2014

Sociedad	Miles de euros	
	Otras deudas (Nota 16.2.1)	Deudas con Socios y Administradores (Nota 16.2.1)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	-	440
D. Juan Antonio Ibáñez	-	(22)
Gestinver Limite, S.L.	37	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	4	-
Laite Business, S.L.	4	-
Robisco Investment, S.L.	561	-
Aurici del Sur, S.L.U.	133	-
Darivenia Market S.L.	76	-
Balconcillo Inversiones S.L.	125	-
Genuina Levantina S.L.	87	-
Nova Lurani, S.L.	1.422	-
	2.449	418

Ejercicio 2013

Sociedad	Miles de euros	
	Otras deudas no comerciales (Nota 19)	Otras deudas con Socios y Administradores (Nota 19)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	-	440
D. Juan Antonio Ibáñez	53	(40)
Laite Business, S.L.	4	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	4	-
Aurici del Sur, S.L.U.	533	-
Nova Lurani S.L.	1.728	-
	2.322	400

24. Información legal relativa al Consejo de Administración

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

Al cierre del ejercicio 2014 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad ni los administradores ni las personas físicas que los representan ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, salvo las relativas a la compra de la sociedad Plaza del Mar Marbella, S.L. por parte de las sociedades QUAMTIUM NETHERLANDS, BV y DARIVENIA MARKETS, BV., sociedades vinculadas a D. Juan Antonio Acedo Fernández, como representante físico de la consejera QUAMTIUM VENTURE S.L. y a D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, como representante físico de la sociedad Robisco Investment S.L., así como la relativa a la compra de la sociedad JACARE INVERSIONES S.L., por parte de la sociedad BALCONCILLO INVERSIONES S.L., sociedad vinculada a D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, como representante físico de la sociedad Robisco Investment S.L., y que ostenta el control igualmente de la sociedad Gestinver Limite S.L.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2014 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de la Sociedad Dominante, han sido las siguientes:

Ejercicio 2014

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

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

Las cantidades percibidas en 2014 por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, en sus funciones de Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad las cuales han sido registradas en el epígrafe "Sueldos y Salarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias, ascienden a 133 miles de euros

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

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

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

Ejercicio 2013

	Miles de euros		
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos
Consejo de Administración	121	135	12
Alta dirección	112	39	-

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

25. Retribución a los auditores

Durante el ejercicio 2014 y 2013, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, son los siguientes:

Descripción (en miles de euros)	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas	
	2014	2013
Servicios de Auditoría	45	48
Otros servicios de Verificación	3	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	48	48

Durante los ejercicios 2014 y 2013, no se han devengado honorarios por otros conceptos.

26. Información sobre medioambiente y otrainformación

Información sobre medioambiente

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

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

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

Otra información

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

En los epígrafes "Proveedores" y "Acreedores" se registran los importes pendientes de liquidar a los proveedores del Grupo.

A continuación se detalla la información, al 31 de diciembre de 2014, requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Ejercicio 2014		Ejercicio 2013	
	Miles de euros	%	Miles de euros	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	1.391	83%	867	53%
Resto	293	17%	779	47%
Total pagos del ejercicio	1.684	100%	1.646	100%
PMPE (días) de pagos	161	-	282	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	6.934	-	10.657	-

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 30 días, salvo que se acuerde fijar un plazo superior, que en ningún caso será superior a 60 días.

Con relación a lo anterior, la disposición final segunda de la ley 31/2014 de 3 de diciembre, de reforma de la Ley de Sociedades de Capital, modifica la disposición adicional tercera de la ley 15/2010 y establece la obligación de informar sobre el periodo medio de pago a proveedores. A la fecha de la formulación de estas cuentas anuales, el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas no ha emitido la resolución requerida en el apartado 4 de dicha disposición adicional tercera en relación con la metodología para el cálculo del periodo medio de pago, por lo que no se ha desglosado esta información en cuentas anuales.

27. Gestión de riesgos

Gestión del capital

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

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

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

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

Riesgo de liquidez

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que las operaciones que el Grupo está llevando a cabo para consolidar y reforzar la estructura de balance consolidado mediante la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias de activos que generan rentas recurrentes, los acuerdos alcanzados con algunos accionistas significativos de la Sociedad (véase Nota 28), las futuras ampliaciones de capital por compensación de créditos que puedan llevarse a cabo, la negociaciones que se están llevando a cabo con las entidades financieras, permitirán financiar adecuadamente las operaciones del Grupo en los próximos ejercicios.

Riesgo de crédito

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

Riesgo de tipo de cambio

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

28. Hechos posteriores

Ampliación de capital por aportación no dineraria de activos inmobiliarios

Con fecha 6 de junio de 2014, URBAS y ALZA REAL ESTATE, S.A. (en adelante, "ALZA") firmaron un Acuerdo de Integración de Alza Residencial, S.L. (en adelante, ALZA RESIDENCIAL), filial de ALZA, en URBAS mediante el cual URBAS realizará una ampliación de capital no dineraria, con exclusión del derecho de suscripción preferente, que sería íntegramente suscrita por ALZA y el resto de accionistas minoritarios mediante la aportación del 100% del capital de ALZA RESIDENCIAL.

Con fecha 17 de diciembre de 2014, URBAS, ALZA, y los representantes de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. (en adelante, "ALDIRA") firmaron una Adenda al Acuerdo de Integración referido mediante el cual se modificaba el perímetro de la operación y la instrumentación de la misma que se realizaría mediante una aportación previa a

ALDIRA de los activos de ALZA RESDENCIAL y una posterior aportación a URBAS de las participaciones de ALDIRA resultantes.

Como consecuencia de dicha operación, los socios actuales de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aportarían la totalidad de sus participaciones a Urbas. El NAV (net asset value o valor de los activos netos) de estas participaciones sería de 384 millones de euros aproximadamente, fortaleciendo sustancialmente el balance final resultante de Urbas tras la operación de integración. Adicionalmente, es intención de las partes, tras la integración, llevar a cabo una profunda recapitalización y refinanciación del grupo resultante.

Urbas se comprometió a someter con carácter inmediato los términos modificados de la operación de integración a la revisión del experto independiente nombrado por el Registro Mercantil (Grant Thornton) y a actuar con la mayor diligencia para que dicha operación pueda ser sometida a aprobación de la Junta General Extraordinaria de Urbas en el plazo más breve posible una vez cumplimentados los requisitos legales previstos.

En mayo de 2015 se ha recibido el informe del Experto Independiente nombrado al efecto por el registro Mercantil y los Administradores han convocado Junta General Extraordinaria en julio de 2015, para la aprobación de la adquisición mediante canje de acciones, del 100% del capital social de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. El aumento propuesto asciende a 384,5 millones de euros, compuesto por una cifra nominal de 307,6 millones de euros con una prima de emisión de 76,9 millones de euros.

Ampliación de capital por compensación de créditos

En mayo de 2015 ha quedado inscrita una nueva ampliación de capital por compensación de créditos de accionistas por importe de 2.995 mil euros. Con ello, el capital social se sitúa en 25.785 miles de euros.

Acuerdo de financiación con entidades vinculadas

Por último se hace constar que sigue vigente el acuerdo privado suscrito el día 5 de marzo de 2014, entre la Sociedad y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L. y NOVA LURANI S.L., que fue modificado en fecha 15 de abril de 2014, tanto en cuanto a las aportaciones de liquidez a realizar, necesarias para hacer frente al pago de los pagos corrientes devengados, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida, gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de la actividad, como en cuanto a su compromiso a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta.

En cuanto a dicho acuerdo, se ha llevado a cabo una modificación con fecha 28 de mayo de 2015 que ha consistido principalmente en una ampliación el mismo tanto en su vigencia (hasta diciembre de 2017) como en los importes previstos (ampliación de la línea de crédito en efectivo hasta los cuatro millones y de la línea de gestión y tramitación de pago a proveedores hasta los ocho millones de euros para facilitar su posterior capitalización) debido al agotamiento de los saldos inicialmente previstos.

Cesión de la cuenta por cobrar derivada de la venta de Urbanijar Ibérica, S.L. en 2013

Con fecha 26 de mayo de 2015 el Grupo ha cedido la cuenta a cobrar derivada de la venta en marzo de 2013 del 100% de participaciones de la filial Urbanijar Ibérica, S.L. y que se encontraba impagada por un importe contable de 10.790 miles de euros en el epígrafe de "Inversiones financieras a corto plazo" del activo del balance consolidado. Dicha operación ha consistido en la cesión de la mencionada cuenta por cobrar a la mercantil Promociones Yepes 2006, S.L. recibiendo el Grupo como contraprestación determinados terrenos en el área de Jumilla (Murcia) de similar valor.

Anexo I

Empresas del Grupo y asociadas

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Particip.	Miles de euros					
				Coste en Libros	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del ejercicio 2014
Mulova Corporate, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	50%	32	-	(32)	63	(46)	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	1.346	-	(1.346)	248	(763)	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	316	-	(100)	96	175	-
Urbas Bulgaria, EOOD. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofía	100%	5	-	(5)	3	(9.564)	-
Loinsa Portugal, S.A. (*)	Promoción inmobiliaria	Lisboa	90%	45	-	-	50	-	-
Urbas Romania, S.A. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofía	99%	26	-	(26)	26	-	-
Desarrollos renovables Zimmermann, S.L. (*)	Energías	Guadalajara	100%	3	-	(3)	3	(9)	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	Renovables Medios	Madrid	52%	50	-	(50)	80	(410)	-
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios comunicación	Guadalajara	40,64%	38	(1)	(35)	94	(83)	(5)
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	41,58%	2.098	(371)	(2.098)	5.051	(6.703)	(259)
Cabosur Gestión XXI, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	41,58%	2.150	-	-	5.177	(7)	825
Terfovol Renovables, S.A. (*)	Energías	Madrid	100%	12.015	-	(12.015)	3.600	(5.607)	-
			Total	18.124	(372)	(15.710)			

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

La información relativa a las sociedades participadas por Urbas Grupo Financiero, S.A. de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2014, es la siguiente:

Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio	% de Particip. Directa	Miles de euros					
				Coste en Libros	Deterioro en 2014	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado en 2014
De Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.:									
Guadahermosa Activos, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	48	-	-	48	9	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	6	-	-	6	44	(2)

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

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

Informe de Gestión Consolidado de ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014

Durante el ejercicio 2014 la permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española y el mantenimiento de su situación de recesión, así como la contracción del crédito bancario, aun teniendo en cuenta el ligero cambio de tendencia favorable existente, han marcado la evolución del Grupo.

A pesar de que dichos factores han tendido a estabilizarse disminuyendo su crecimiento y por tanto su influencia negativa, han tenido una incidencia significativa tanto sobre la cotización de las acciones del Grupo como sobre la actividad y liquidez del Grupo. Los mismos factores permanecen al inicio del 2015, a la espera de la efectividad de las medidas de las reformas financieras en el sistema bancario español, la reforma fiscal impulsada por el Gobierno, el flujo ordenado del crédito a los particulares y empresas, así como la actividad de Sareb y de las propias inmobiliarias de los bancos, así como del cambio de tendencia que se prevé a largo plazo por la estabilización de los factores indicados al principio, si bien es cierto que la perspectiva de estabilización ha aumentado en el último periodo.

En los últimos meses, la influencia de los datos macroeconómicos publicados, la paulatina recuperación de la economía nacional, a pesar del peor comportamiento del sector exterior, mermado por las bajas tasas de crecimiento que presentan los países centrales del euro, junto con la estabilización del mercado laboral en España, dada su influencia potencial sobre la reactivación del consumo privado y del crédito, así como el descenso de la prima de riesgo, que ha permitido mejorar las condiciones para los préstamos en la economía real, junto con la facilidad de crédito dispuesta por el Banco Central Europeo que favorece la generación de liquidez abundante, necesaria para recuperar el mercado de crédito, apuntan a una mejora que se presenta como una perspectiva real contra la mala experiencia vivida en ejercicios anteriores.

Igualmente es de destacar la paulatina ralentización de la disminución del valor, incluso en algunos casos su incremento, de los bienes inmuebles, particularmente viviendas, datos que han sido reflejados por los principales indicadores del mercado, y que han influido en menores deterioros por depreciación de activos.

Actividad desarrollada por el Grupo en el ejercicio 2014 y evolución previsible durante el ejercicio 2015

La cifra de negocios consolidada durante el ejercicio 2015 ascendió a 5.387 miles de euros. Las crisis económica y financiera, la restricción del crédito a los particulares y empresas, el elevado y creciente paro que afecta a España, la caída del consumo, la falta de confianza marcada por el pesimismo de las perspectivas económicas, han continuado afectando negativamente a la venta de inmuebles.

El Grupo a 31 de diciembre 2014, disponía 15 promociones terminadas con 125 viviendas, junto con 9,31 millones de m² de suelo y 2 promociones de viviendas en curso. Asimismo para alquiler disponía de una cartera de pisos en diferentes provincias, un local de oficinas en la C/ Velázquez en Madrid y un parking en Estepona (Málaga).

En este sentido, en el ejercicio 2014, destacamos una disminución en las deudas con entidades de crédito, producida por la adjudicación a Caja Sur Banco de la promoción de Puerto Rey 1ª Fase de Vera (Almería), en virtud de la cual se han adjudicado 38 apartamentos y 53 garajes, por un valor total de 2.692 miles de euros, prácticamente coincidente con su valor contable.

La concesión de la financiación para la compra de viviendas continuará siendo crucial, junto con las bajadas de precios, para tratar de vender las carteras de viviendas. Se espera el mercado de suelo y de la construcción de

nuevas viviendas no se reactive sustancialmente en el ejercicio 2015, debido a la permanencia de las dificultades económicas y financieras que afectan directamente al sector y a la empresa, si bien, si confiamos en un leve repunte de la actividad inmobiliario, incluso previendo el comienzo o reactivación de alguna obra puntual.

Durante el ejercicio se ha proseguido con la reducción de los gastos fijos, fundamentalmente financieros debido a la reducción y cancelación de dicho pasivo por las adjudicaciones producidas. La plantilla al cierre del año ascendía a 11 personas.

En cuanto a las acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., es preciso señalar que las crisis antes citadas, han tenido una influencia relevante sobre la actividad del sector y sus expectativas, habiendo incidido negativamente en la cotización de las citadas acciones, que sin embargo han seguido manteniendo su tradicional liquidez, lo que ha permitido a nuestros accionistas realizar las operaciones bursátiles por ellos deseadas. Como indicador, hay que citar que durante el segundo semestre de 2014 se contrataron un total de 1.081.929.459, lo que unido a la contratación del primer semestre supone una contratación total en el ejercicio de 4.245.793.686 acciones, lo que supone una rotación de 2,05 veces el capital, una de las más altas de la Bolsa española. A 31 de diciembre de 2014 el número total de acciones en circulación alcanzó un total de 2.074.394.442.

El riesgo de la propia actividad inmobiliaria se ve acompañado por otros, entre los que son destacables: el débil crecimiento o estancamiento de las economías europeas y las estimaciones de que algunas de ellas sigan en recesión en el ejercicio 2015, las medidas de austeridad implantadas que han frenado la inversión y han elevado los impuestos, la falta de confianza de los consumidores que incentiva el ahorro y no el consumo o inversión, las dificultades para la obtención de créditos a nivel particular o empresarial. No obstante, las últimas noticias macroeconómicas, la estabilización del mercado laboral, e incluso el repunte e incremento de las operaciones de transmisión de inmuebles ampliamente publicitado influyen positivamente en las perspectivas económicas, que hacen prever un ligero cambio de tendencia en el próximo ejercicio, si bien, las perspectivas apuntan más a una estabilización que a un incremento.

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

En esta línea, el Grupo considera necesario para garantizar el cumplimiento de sus compromisos económicos y la continuidad de la actividad, seguir con la reducción del pasivo no financiero a través de la realización de nuevas ampliaciones de capital mediante compensación de créditos, a lo que hay que unir la necesidad de reestructuración del Pasivo Financiero por la línea de la reducción del mismo, bien por medio de daciones en pago o ejecución extrajudicial y por la línea de la refinanciación de deuda vencida sin que ello genere un mayor coste añadido, además de la realización de determinadas operaciones corporativas que se encuentran en tramitación en la actualidad consistentes en la integración de compañías y activos que permitan la continuidad en la actividad ordinaria de la compañía y la generación de ingresos recurrentes.

Todo ello, teniendo en cuenta la paulatina recuperación de la economía nacional comentada anteriormente y fundamentalmente por la estabilización del mercado laboral en España, junto con las operaciones de integración que están en tramitación por el Grupo junto con otras operaciones corporativas que en un futuro se pretenden tramitar, hacen prever un cambio de tendencia de signo positivo que redundará en la posibilidad de acometer nuevos proyectos y la reanudación de los ya existentes, todo ello con la intención de provocar un punto de inflexión retornando a la generación de ingresos propios que permitan, en un primer momento la continuación de la propia actividad del Grupo, y en un futuro, la generación de beneficios para los accionistas de este.

En cuanto a los resultados consolidados obtenidos en el ejercicio objeto del presente, es de destacar que a pesar de los factores que entendemos influirán positivamente en la situación del Grupo, y con la finalidad de proteger los intereses de los accionistas, se ha mantenido la dotación prevista por provisión por la depreciación producida en el valor de los activos inmobiliarios del grupo calculado en función del deterioro producido en el ejercicio en base a las tasaciones realizadas por los expertos independientes, así como a las provisiones extraordinarias incluidas por imposición legal relativas a pleitos provocados por la ejecución de deuda financiera, partidas que serán negociadas con las entidades financieras y sin las cuales el resultado de explotación consolidado del ejercicio podría haber alcanzado cifras positivas.

Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración

A 31 de diciembre del 2014, el capital social de la Sociedad Dominante inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, ascendía a VEINTIDOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS (22.789.144,70 €), distribuido en 2.278.914.470 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.278.914.470. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, no existiendo restricción a la transmisión de las acciones ni al derecho de voto. Todas ellas están emitidas y admitidas a cotización salvo 204.520.028 acciones, provenientes de ampliación de capital ejecutada por el Consejo de Administración de la Compañía en fecha 18 de julio de 2014, por un importe nominal de 2.045.200,28 €.

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

El Consejo de Administración se encuentra facultado, por acuerdo de la Junta del 28 de mayo de 2010, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1b de la ley de Sociedades Anónimas, para aumentar el capital social de Urbas Grupo Financiero S.A. en una o varias veces, dentro del plazo máximo de cinco años desde la fecha de celebración de la Junta, con o sin prima de emisión y mediante contraprestación dineraria, pudiendo excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente y fijar los restantes términos y condiciones de cada aprobación dentro de los límites establecidos legalmente.

Asimismo la Junta celebrada el 30 de junio de 2014 autorizó una ampliación de capital mediante compensación de créditos hasta la cifra máxima de 5.990.333,94 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital

A 31 de diciembre de 2014, el capital social es de 22.789.144,70 euros.

Las acciones de la Sociedad Dominante están representadas por anotaciones en cuenta, cuyo registro no se lleva por la Sociedad, por lo que hay que indicar que con una participación significativa (superior al 3%) en la Sociedad matriz al 31 de diciembre de 2014, de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, se encuentra D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Gestinver Límite S.L y Robisco Investment S.L.), STICHTING VAN MEITJES B.V , (indirecta a través de sus sociedades controladas, NOVA LURANI S.L., y GENUINA LEVANTINA S.L., controladas a su vez al 100 % por la compañía de nacionalidad holandesa Belenggingssmaatschappij Waterman B.V.).

En materia de pactos parasociales entre accionistas que afecten la misma, el Grupo mediante hecho relevante de fecha 11/03/2014, número 201777, comunicó la suscripción de acuerdo privado suscrito el día 5 de marzo de 2014, entre ésta y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., acuerdo que fue modificado y publicado mediante hecho relevante de fecha 15 de abril de 2014, número 203639, por entender que dicho acuerdo contiene cláusulas que restringen o condicionan la libre transmisión de acciones y que pueden influir en la regulación del ejercicio del derecho de voto en las juntas generales del Grupo URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., y que por tanto está sujeto a lo previsto en el artículo 82 de la L.M.V., y 530 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital, cuyas condiciones básicas son las siguientes:

Las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometían a dotar al Grupo de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el presente ejercicio 2014 y como mínimo hasta junio de 2015, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad.

Para dicha finalidad, las partes suscribirán una línea de crédito por un importe máximo de dos millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el 50 % de las disposiciones solicitadas, con una duración mínima del periodo mencionado, importe del cual podrá disponer URBAS mediante solicitud a las sociedades concedentes, y conforme a las cláusulas y estipulaciones recogidas en documento aparte.

Simultáneamente las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometían a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta, declarando expresamente su disposición a adquirir deudas de dichos proveedores hasta un máximo de cuatro millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50 % de las adquisiciones negociadas, para facilitar su posterior capitalización, comprometiéndose a la misma.

A cambio de ello, ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se reservaban el derecho de entrar en el capital social de Urbas, mediante la adquisición de acciones transformando la deuda que se genere en virtud de los pagos y disposiciones mencionados a favor de URBAS, entendiendo que se trata de una operación altamente beneficiosa para esta compañía por cuanto permite consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, y reforzar la actividad y desarrollo de los negocios sociales.

Para el buen fin de todo ello, los comparecientes, se obligaron a ejercitar, de un modo unitario, los derechos políticos que les correspondiesen, en todas las Juntas Generales, y Consejos de Administración en su caso, en cuanto a los acuerdos relativos a la ampliación de capital mediante compensación de créditos mencionada, limitando expresamente a dicha materia la obligación de ejercitar, de un modo unitario, los derechos políticos que se deriven de las acciones de su propiedad.

La formalización del acuerdo expuesto, así como su posterior modificación fue sometida a votación en el Consejo de Administración de la compañía URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., habiendo sido aprobado por la totalidad de los Consejeros asistentes.

En cumplimiento de dicho acuerdo las aportaciones de liquidez realizadas a fecha de hoy ascienden a la cantidad total de 626 miles de euros por cada una de las sociedades mencionadas.

En cuanto a los pasivos negociados y cancelados directamente por dichas sociedades la cifra alcanza un total de 4.283 miles de euros.

Autocartera y obligaciones convertibles

En la Junta General celebrada el día 30 de junio de 2014, se autorizó al Consejo de Administración por un plazo máximo de dieciocho meses, proceder a la adquisición, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos y a un precio no inferior al diez por ciento de su nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. La Sociedad Dominante no dispone de autocartera.

En la Junta General de 6 de septiembre de 2011, se autorizó al Consejo de Administración emitir obligaciones necesariamente convertibles en acciones de la sociedad hasta la cifra global de 25 millones de euros y en un plazo máximo de 5 años. El Consejo cuenta con las autorizaciones necesarias para fijar las condiciones de las mismas (concedidas por la Junta General Extraordinaria de fecha 10 de diciembre de 2010). En cualquier caso, el aumento de capital necesario que se autorice para la conversión de cada emisión no podrá superar el veintinueve por ciento del capital vigente en el momento del uso de parcial o global de la delegación.

Consejo de Administración y Estatutos

El artículo 16b de los Estatutos Sociales señala que corresponde a la Junta General de Urbas Grupo Financiero S.A. elegir los miembros del Consejo de Administración, ratificar los nombramientos que interinamente hubiese efectuado el propio Consejo y revocar cualquiera de dichos nombramientos y el artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración indica que la elección de Consejeros y revocación de los mismos corresponde a la Junta General, pudiendo el Consejo, en caso de vacante, designar el accionista que interinamente ocupe el cargo.

El número máximo de consejeros conforme a lo aprobado en la Junta General de 26 de junio de 2009 y reflejado en el artículo 19 de los Estatutos es de 10.

El Consejero Delegado ostenta amplias facultades de representación y gestión para atender los asuntos ordinarios de la Sociedad y su Grupo.

De acuerdo con el artículo 17c de los Estatutos, corresponde a la Junta General de Urbas Grupo Financiero S.A. aprobar la modificación de los mismos.

En la reunión de la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2014, se procedió a la ratificación y nombramiento de la compañía QUAMTIUM VENTURE S.L., como nuevo miembro del Consejo de Administración, efectuado éste por el sistema de cooptación por el propio Consejo en sesión celebrada el día 27 de mayo de 2014, en sustitución de la compañía Aurici del Sur S.L., la cual designó como representante físico a D. Juan Antonio Acedo Fernández,

Igualmente se acordó el nombramiento de la sociedad ROBISCO INVESTMENT, S.L. como nuevo miembro del Consejo de Administración, sociedad que designó representante físico de dicha compañía a D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.

En la reunión del Consejo celebrada el 30 de junio de 2014 se procedió a la designación de cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y nombramiento de Consejero Delegado, debido a la caducidad producida del cargo ocupado hasta el momento por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, quien ocupaba el cargo de Consejero Delegado y Presidente del Consejo de Administración de la Compañía, y al nombramiento de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., efectuado por la Junta General como nuevo miembro del Consejo de Administración por período de 5 años, por lo que se acuerda designar a dicha sociedad para ocupar el cargo de Presidente del Consejo de Administración. Igualmente, se acordó proceder al nombramiento de dicha sociedad como Consejero Delegado de la Compañía, quien será representada al efecto por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.

En la misma reunión se procedió a la Designación de la sociedad EURO COMETA SL, como Consejero de la sociedad por el sistema de cooptación, al objeto de cubrir la vacante existente en el Consejo por la caducidad producida del cargo que hasta el momento ostentaba la misma compañía.

En consecuencia, el Consejo de Administración está compuesto a día de hoy como sigue:

Presidente: ROBISCO INVESTMENT S.L., representada por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández
Vicepresidente: QUAMTIUM VENTURE S.L., representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández.
Vocal: CORPORATE LEISURE, S.L., representada por D. José Humberto Avila Carrillo.
Vocal: ESPARTEL FUND INVESTMENT, S.L., representada por D^a Julia María Moreno Infantes
Vocal: D. Luis Ramos Atienza.
Vocal: EURO COMETA S.L., representada por D. José Antonio Bartolomé Nicolás.
Y como Secretario, no miembro del Consejo de Administración, D. Iván Cuadrado López.

Grupo

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Grupo Financiero S.A. está formado por las empresas que a continuación se indican participadas al 100%:, Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria EAD, S.C. Urbas 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%), Loinsa (90%), Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (42%), Cabosur Gestión XXI S.L. (41,57%) Teleoro Medios S.L. (51,84%) y El Decano Audiovisual (40%).

Gastos de investigación y desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados

El Grupo no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio 2014 ni dispone de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2014.

Hechos posteriores al cierre del periodo.

Con fecha 6 de junio de 2014, URBAS y ALZA REAL ESTATE, S.A. (en adelante, "ALZA") firmaron un Acuerdo de Integración de Alza Residencial, S.L. (en adelante, ALZA RESIDENCIAL), filial de ALZA, en URBAS mediante el cual URBAS realizará una ampliación de capital no dineraria, con exclusión del derecho de suscripción preferente, que sería íntegramente suscrita por ALZA y el resto de accionistas minoritarios mediante la aportación del 100% del capital de ALZA RESIDENCIAL.

Con fecha 17 de diciembre de 2014, URBAS, ALZA, y los representantes de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. (en adelante, "ALDIRA") firmaron una Adenda al Acuerdo de Integración referido mediante el cual se modificaba el perímetro de la operación y la instrumentación de la misma que se realizaría mediante una aportación previa a ALDIRA de los activos de ALZA RESIDENCIAL y una posterior aportación a URBAS de las participaciones de ALDIRA resultantes.

Como consecuencia de dicha operación los socios actuales de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aportarían la totalidad de sus participaciones a Urbas. El NAV de estas participaciones sería de 370 millones de euros aproximadamente fortaleciendo sustancialmente el balance final resultante de Urbas tras la operación de integración. Adicionalmente, es intención de ambas partes, tras la integración, llevar a cabo una profunda recapitalización y refinanciación del grupo resultante.

Urbas se ha comprometido a someter con carácter inmediato los términos modificados de la operación de integración a la revisión del experto independiente nombrado por el Registro Mercantil (Grant Thornton) y a actuar con la mayor diligencia para que dicha operación pueda ser sometida a aprobación de la Junta General Extraordinaria de Urbas en el plazo más breve posible una vez cumplimentados los requisitos legales previstos.

Por último se hace constar que sigue vigente el acuerdo privado suscrito el día 5 de marzo de 2014, entre el Grupo y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., acuerdo que fue modificado en fecha 15 de abril de 2014, tanto en cuanto a las aportaciones de liquidez a realizar, necesarias para hacer frente al pago de los pagos corrientes devengados, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad, como en cuanto a su compromiso a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta.

En cuanto a dicho acuerdo está previsto ampliar tanto su vigencia como los importes previstos debido al agotamiento de los saldos inicialmente previstos.

Informe anual de Gobierno corporativo.

Véase Anexo adjunto.

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2014
---------------------------------------	------------

C.I.F.	A-08049793
--------	------------

DENOMINACIÓN SOCIAL

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

DOMICILIO SOCIAL

VELAZQUEZ, 94, 1º, MADRID

**INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO
DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS**

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
17/09/2014	22.789.144,70	2.278.914.470	45.578.289

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

SI

No

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

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
GESTINVER LIMITE S.L.	3.067.814	0	8,48%
STICHTING VAN MEINTJES BV	0	7.694.410	0,00%
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	132.040	8.128.918	0,29%
ROBISCO INVESTMENT S.L.	4.261.104	0	9,36%
NOVA LURANI S.L.	7.400.660	0	16,24%
GENUINA LEVANTINA S.L.	193.750	0	0,43%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
STICHTING VAN MEINTJES BV	NOVA LURANI S.L.	7.400.660
STICHTING VAN MEINTJES BV	GENUINA LEVANTINA S.L.	193.750
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	ROBISCO INVESTMENT S.L.	4.261.104
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	GESTINVER LIMITE S.L.	3.067.814

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

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
STICHTING VAN MEINTJES BV	28/07/2014	Se ha superado el 15% del capital Social
GESTINVER LIMITE S.L.	17/10/2014	Se ha superado el 5% del capital Social
AURICI DEL SUR S.L.	17/09/2014	Se ha descendido el 3% del capital Social
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	17/09/2014	Se ha superado el 15% del capital Social
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	17/09/2014	Se ha descendido el 3% del capital Social

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

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
CORPORATE LEISURE S.L.	13	0	0,00%
DON LUIS RAMOS ATIENZA	20	0	0,00%
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.	27.750	0	0,06%
EUROCOMETA S.L.	27.128	0	0,06%
QUANTIUM VENTURE S.L.	2	0	0,00%
ROBISCO INVESTMENT S.L.	4.261.104	0	9,36%

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	9,47%
--	-------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

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

Nombre o denominación social relacionados
ROBISCO INVESTMENT S.L.
DON JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNANDEZ

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, tiene el control de la Sociedad Robisco Investment S.L. en el sentido del artículo 4 de la LMV.

Nombre o denominación social relacionados
GESTINVER LIMITE S.L.
DON JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNANDEZ

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández tiene el control de la Sociedad Gestinver Limite S.L. en el sentido del artículo 4 de la LMV.

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

Nombre o denominación social relacionados
STICHTING VAN MEINTJES BV
URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

El accionista significativo STICHTING VAN MEINTJES BV, controla la Sociedad Nova Lurani S.L. que a su vez tiene relaciones contractuales con Urbas Grupo Financiero S.A.

Nombre o denominación social relacionados
ROBISCO INVESTMENT S.L.
URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

Tipo de relación: Contractual

Breve descripción:

El accionista significativo ROBISCO INVESTMENT S.L mantiene relaciones contractuales con Urbas Grupo Financiero S.A.

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Si No

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

Si No

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

No se ha producido ninguna modificación.

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

Si No

Observaciones

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

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
0	0	0,00%

(*) A través de:

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

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General celebrada el 30 de Junio de 2014 facultó al Consejo de Administración, para la adquisición derivativa de acciones propias, delegando en él para proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más sociedades de sus filiales o participadas, dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos a un precio no inferior al diez por ciento de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. La presente autorización tendrá una duración de 18 meses contados a partir de la fecha de la presente Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

A.10 Indique si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

SI

No

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

SI

No

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

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

SI

No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que conlleva.

JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la Junta general.

SI

No

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

SI

No

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

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

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

En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma. Para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital, la transformación, fusión o escisión de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50 por 100 del capital suscrito con derecho a voto.

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

B.4 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

Fecha Junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	
25/07/2013	25,13%	28,02%	0,00%	0,00%	63,15%
30/06/2014	27,08%	22,64%	0,00%	0,00%	49,70%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta general:

Sí

No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	50
---	----

B.6 Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la sociedad ("filiación", compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la sociedad ...) deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes Mercantiles.

Sí

No

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La dirección de la página web de la Sociedad es:

www.grupourbas.com

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

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	10
Número mínimo de consejeros	5

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F Primer nombram	F Último nombram	Procedimiento de elección
DON LUIS RAMOS ATIENZA		CONSEJERO	14/02/2011	14/02/2011	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
CORPORATE LEISURE S.L.	DON JOSÉ HUMBERTO AVILA CARRILLO	CONSEJERO	29/06/2012	29/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
ROBISCO INVESTMENT S.L.	DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	30/06/2014	30/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
QUANTIUM VENTURE S.L.	DON JUAN ANTONIO ACEDO FERNANDEZ	VICEPRESIDENTE	30/06/2014	30/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.	DOÑA JULIA MORENO INFANTES	CONSEJERO	15/09/2009	15/09/2009	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
EUROCOMETA S.L.	DON JOSÉ ANTONIO BARTOLOMÉ NICOLÁS	CONSEJERO	12/05/2009	12/05/2009	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	6
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a Información:

Nombre o denominación social del consejero	Condición del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	Ejecutivo	30/06/2014
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	Domineal	26/06/2014
AURICI DEL SUR S.L.	Ejecutivo	27/05/2014
DARIVENIA MARKETS S.L.	Domineal	27/05/2014

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
ROBISCO INVESTMENT S.L.	COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO
QUANTIUM VENTURE S.L.	COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	VICEPRESIDENTE

Número total de consejeros ejecutivos	2
% sobre el total del consejo	33,33%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.

Perfil:

INMOBILIARIAS

Nombre o denominación del consejero:

DON LUIS RAMOS ATIENZA

Perfil:

ABOGADO

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	33,33%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero:

ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.

Descripción de la relación:

No corresponde.

Declaración motivada:

No hay declaración.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha informado o propuesto su nombramiento
CORPORATE LEISURE S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES
EUROCOMETA S.L.	COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Número total de otros consejeros externos	2
% total del consejo	33,33%

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

Nombre o denominación social del consejero:

CORPORATE LEISURE S.L.

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

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

Motivos:

En cuanto al consejero Corporate Leisure S.L., se trata de una compañía dedicada a la promoción inmobiliaria cuyo representante físico D. José Humberto Avila Carrillo, es actualmente Director General del grupo Haviland, dentro del cual, la Compañía ostenta una participación. Su incorporación al Consejo de Urbas se debió a la dilatada experiencia en el mercado inmobiliario y conocimiento de la Sociedad.

Nombre o denominación social del consejero:

EUROCOMETA S.L.

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

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

Motivos:

En cuanto al Consejero Eurocometa S.L. se trata de una Compañía dedicada a la intermediación inmobiliaria cuyo representante físico D. José Antonio Bartolomé Nicolás, ha mantenido acuerdos comerciales con la Compañía a través de sociedades participadas. Su adhesión al Consejo fue igualmente por su experiencia significativa en el mercado inmobiliario.

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

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	1	0	0	0,00%	50,00%	0,00%	0,00%
Independiente	1	1	0	0	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	0	0	1	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	1	2	1	0	16,67%	33,33%	0,00%	0,00%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas
El Consejo de Administración analizará del modo más equilibrado posible las candidaturas que se presenten para cubrir vacantes.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

La Comisión de Nombramientos examinará los currículums y capacidades de los/las candidatos/as de una manera totalmente imparcial, valorando sus cualidades.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

Si bien a fecha actual el número de consejeras es escaso, la sociedad ha asumido el compromiso de aumentar dicho número en la medida de lo posible, incluyendo a mujeres entre las candidatas a ocupar puestos de nueva creación o que queden vacantes, siendo dicha candidatura valorada al efecto por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

[Texto del punto C.1.07]

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital:

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

SI

No

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

Nombre del consejero:

AURICI DEL SUR S.L.

Motivo del cese:

Por dimisión.

Nombre del consejero:

DARIVENIA MARKETS S.L.

Motivo del cese:

Por dimisión.

Nombre del consejero:

DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ

Motivo del cese:

Por caducidad en el cargo.

Nombre del consejero:

TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.

Motivo del cese:

Por caducidad en el cargo.

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

ROBISCO INVESTMENT S.L.

Breve descripción:

Las habituales para la gestión ordinaria de la empresa.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Si

No

C.1.14 Señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el consejo en pleno se ha reservado aprobar:

	Sí	No
La política de inversiones y financiación	X	
La definición de la estructura del grupo de sociedades	X	
La política de gobierno corporativo	X	
La política de responsabilidad social corporativa	X	
El plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	X	
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	X	
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	X	
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	X	

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	201
Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (miles de euros)	0
Remuneración global del consejo de administración (miles de euros)	201

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DOÑA AURORA MARQUETA TOUS	DIRECCION DE ADMINISTRACIÓN
DON JUAN CARLOS MARTÍN MUÑOZ	DIRECTOR DE CONTABILIDAD
DON IVAN CUADRADO LOPEZ	DIRECTOR JURIDICO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	112
---	-----

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

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

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

Sí

No

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

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

C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

SI

No

En su caso, explique en qué medida la autoevaluación ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

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

C.1.22 Indique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del consejo. En su caso, explique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

SI

No

Medidas para limitar riesgos

Las medidas adoptadas en este sentido han pasado fundamentalmente por el nombramiento de Vicepresidente de la Compañía, que ha recaído en el Consejero QUANTIUM VENTURE S.L. S.L., representada por Don Juan Antonio Acedo Fernández, y en la delegación de competencias tanto a favor de este como del personal directivo de la compañía.

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

SI

No

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

SI

No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

SI

No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

No

Materias en las que existe voto de calidad

En todas las materias

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

SI

No

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

SI

No

Número máximo de ejercicios de mandato	12
--	----

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

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

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	16
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

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

Comisión	Nº de Reuniones
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	0
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	3
COMISION AUDITORIA	2
COMISION EJECUTIVA O DELEGADA	0

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Asistencias de los consejeros	98
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	99,00%

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

SI No

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

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

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

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

SI No

C.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del secretario del consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese

El Consejo de Administración nombrará a un Secretario que no necesitará ser Consejero ni accionista. En caso de ausencia será sustituido por el Consejero que designe el Consejo.

	SI	No
¿La comisión de nombramientos informa del nombramiento?	X	
¿La comisión de nombramientos informa del cese?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el nombramiento?	X	
¿El consejo en pleno aprueba el cese?	X	

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

SI No

Observaciones

[FALTA: Texto del punto C.1.34.3]

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

De conformidad con el artículo 31 del Reglamento del Consejo, el Comité de Auditoría tiene las funciones de, entre otras, proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General, el nombramiento de los auditores de cuentas externas, así como de relacionarse con dichos auditores para recibir información sobre aquellas cuestiones que

puedan poner en riesgo la independencia de estos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas. Asimismo, la práctica de la Sociedad es designar a un auditor de elevado volumen de negocio para que las cantidades facturadas a Urbas Grupo Financiero, S.A. no supongan un importe tan elevado que pueda comprometer la independencia e estos.

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

Si No

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

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

Si No

C.1.38 Indique si el Informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Si No

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

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	10	10
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	47,35%	47,35%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Si No

Detalle el procedimiento

Los Consejeros pueden solicitar asesoramiento externo para asuntos concretos.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Si No

Detalle el procedimiento

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

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

No

Explique las reglas

El artículo 21 del Reglamento del Consejo recoge los casos del caso de los Consejeros

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

SI

No

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

[Texto del punto C.1.44]

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 0

Tipo de beneficiario:

[Descripción tipo de beneficiarios]

Descripción del Acuerdo:

[Descripción del acuerdo]

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	SI	No

	SI	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	X	

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros dominicales e independientes que las integran:

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.	PRESIDENTE	Independiente
CORPORATE LEISURE S.L.	VOCAL	Otro Externo

% de consejeros ejecutivos	0,00%
% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	50,00%
% de otros externos	50,00%

COMISION AUDITORIA

Nombre	Cargo	Tipología
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.	PRESIDENTE	Independiente
QUANTIUM VENTURE S.L.	VOCAL	Ejecutivo
CORPORATE LEISURE S.L.	VOCAL	Otro Externo

% de consejeros ejecutivos	33,00%
% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	33,00%
% de otros externos	33,00%

COMISION EJECUTIVA O DELEGADA

Nombre	Cargo	Tipología
ROBISCO INVESTMENT S.L.	PRESIDENTE	Ejecutivo
QUANTIUM VENTURE S.L.	VICEPRESIDENTE	Ejecutivo

% de consejeros ejecutivos	100,00%
% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	0,00%
% de otros externos	0,00%

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012		Ejercicio 2011	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	1	33,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISION AUDITORIA	1	33,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISION EJECUTIVA O DELEGADA	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Señale si corresponden al comité de auditoría las siguientes funciones:

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

C.2.4 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del consejo.

El Comité de Auditoría estará compuesto por tres miembros nombrados de entre los componentes del Consejo de Administración, debiendo ostentar dos de los miembros del Comité de Auditoría la condición de consejeros no ejecutivos. El propio Comité de Auditoría elegirá de entre sus miembros al Presidente, que necesariamente deberá ser consejero no ejecutivo, y al Secretario, quien podrá no ostentar la condición de miembro del Consejo de Administración. La duración del mandato del Presidente es de cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese. Por el contrario, el plazo de duración del mandato de los restantes miembros del Comité de Auditoría es de cinco años, pudiendo los mismos ser reelegidos por períodos de igual duración máxima.

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

El Comité de Auditoría se reunirá como mínimo una vez al trimestre. Asimismo el Comité se reunirá siempre que lo convoque el Presidente, quien estará obligado a convocarlo siempre que se lo pida por escrito alguno de los restantes miembros del Comité de Auditoría, debiendo en este caso celebrarse la reunión del Comité dentro de los treinta días siguientes a la recepción por el Presidente de la petición de convocarla. La convocatoria se hará por el Presidente mediante carta certificada o cualquier otro medio por el que se tenga la seguridad de que ha llegado a los convocados, con una antelación mínima de setenta y dos horas. Las reuniones se celebrarán en el lugar, en la fecha y hora fijada por el Presidente en la convocatoria. Los miembros del Comité de Auditoría que no puedan asistir a una reunión podrán delegar, por escrito, su representación y voto en otro componente del Consejo de Administración.

El Comité de Auditoría quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, dos de sus componentes. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los votos de los miembros presentes o representados, y serán consignados en el libro de actas de la sociedad con la firma del Presidente y del Secretario del Comité.

Es competencia del Comité de Auditoría:

- Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella se plantean en materias de su competencia.
- Proponer al Consejo de Administración, para su sometimientto a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas externos a que se refiere el artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas.

- Supervisar los servicios de auditoría interna en el caso de que exista dicho órgano dentro de la Sociedad.
- Conocer el proceso de información financiera y los sistemas de control interno de la Sociedad.
- Relacionarse con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir todas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

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

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

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

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

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

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones, siempre que esto sea posible.

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

Las Comisiones del Consejo tienen su propia regulación en el art. 25 de los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración, documentos disponibles para su consulta en las oficinas de la compañía, en la página web (www.grupourbas.com) así como en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

C.2.6 Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Si

No

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.1 Identifique al órgano competente y explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas

CONSEJO DE ADMINISTRACION

Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas

En el artículo 7 del Reglamento Interno de Conducta en donde se establecen los principios generales de actuación de las Personas Afectadas, el procedimiento de comunicación de conflictos, la definición de potenciales conflictos, y la obligación de actualización de la información relativa a potenciales conflictos.

Explique si se ha delegado la aprobación de operaciones con partes vinculadas, indicando, en su caso, el órgano o personas en quien se ha delegado.

NO

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
ROBISCO INVESTMENT S.L.	URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.	Contractual	Intereses devengados pero no pagados	26
NOVA LURANI S.L.	URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.	Contractual	Intereses devengados pero no pagados	93
NOVA LURANI S.L.	URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.	Contractual	Otras	366

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

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

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

485 (en miles de Euros).

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

REGLAMENTO DE CONDUCTA:

Art. 7.2 Comunicación de Conflictos:

Las personas afectadas comunicarán al Consejero Delegado aquellas situaciones que potencialmente puedan suponer la aparición de conflictos de interés a causa de sus actividades fuera de URBAS, sus relaciones familiares, su patrimonio personal o cualquier otro motivo. Las comunicaciones deberán efectuarse en el plazo de quince días desde la aparición de la situación potencialmente conflictiva, y en todo caso, antes de tomar la decisión que pueda quedar afectada por el posible conflicto de interés.

Art. 7.3 Potenciales Conflictos:

Se considerará que existan potenciales conflictos de interés, al menos, cuando las Personas Afectadas ostenten alguna de las condiciones respecto a las entidades a que se refiere el apartado anterior.

Art. 7.4

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

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

Si

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de Interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad.

Durante el ejercicio 2014, los riesgos más importantes han sido los derivados de la crisis económica general concretada tanto en sus aspectos inmobiliarios como financieros. Todo ello ha llevado a un estancamiento en el crecimiento económico con un paro muy elevado y el incremento del déficit público acompañado de elevadas tensiones en el mercado de la deuda pública y en el bancario. Los riesgos se han manifestado asimismo en la modificación de las condiciones y facilidades crediticias por parte de las entidades financieras, tanto en la obtención de nuevos créditos como en la refinanciación de los antiguos y en la constante disminución de precios tanto en viviendas como en solares.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos.

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

E.3 Señale los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Restricción del crédito bancario, disminución de los precios inmobiliarios y contracción de la demanda.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo.

Las actuaciones de la Sociedad van encaminadas a que estos riesgos no impidan la continuidad de sus actuaciones.

E.5 Indique qué riesgos se han materializado durante el ejercicio.

Restricción del crédito bancario, disminución de los precios inmobiliarios y contracción de la demanda.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.

Control constante de la actividad financiera y comercial de la Sociedad tanto por parte de la Dirección como del Consejo de Administración.

F] SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

Los responsables de los sistemas internos de control y gestión de riesgos en la emisión de la información financiera son el Comité de Auditoría y la dirección de la compañía, junto con el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas. El artículo 6.3, apartado n del Reglamento del Consejo de Administración indica que una de sus misiones es "Asegurar la calidad de la información facilitada a los accionistas y a los mercados con ocasión de operaciones relevantes" y el artículo 31 del mismo Reglamento señala que en relación con el Comité de Auditoría "es competencia del Comité de Auditoría el conocer los procesos de información financiera y los sistemas de control interno de la sociedad". Además dichas funciones se están cumplimentando por otros cauces no formales.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la Información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

- Tanto el Comité de Auditoría como la dirección de la sociedad se encargan de estas funciones. La preparación de las cuentas corresponde al Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas, siendo revisadas internamente dentro del propio departamento así como con la dirección y los comités de dirección en sus reuniones periódicas. Al tratarse de una sociedad con un personal reducido, el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas informa a la dirección de las cuentas, previo a su presentación en el Consejo de Administración para su debate interno.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión o 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 Financiero. El responsable de su aprobación o modificación es el Consejo de Administración. La Dirección y el Departamento Jurídico son los responsables de analizar los posibles incumplimientos. El código de conducta está a disposición de todos los empleados en la página web de la compañía www.grupourbas.com.

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

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

- Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del 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.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

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

- Si el proceso existe y está documentado.

No existe un procedimiento documentado al respecto, si bien debido al tamaño de la sociedad tanto por personal como por volumen de operaciones, existen reuniones periódicas entre la dirección y el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas en las que se producen revisiones de cuentas en general así como de operaciones en particular. En la revisión de cuentas está también implicado el Comité de Auditoría que se reúne periódicamente con los auditores de la sociedad para revisar los procedimientos utilizados, los defectos incurridos, así como sugerir las normas 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 pueda incurrir la sociedad como pueden ser los operativos (entre los que destacan las posibles variaciones de valor de las tasaciones de expertos independientes), financieros, legales, reputacionales y otros. Los riesgos que son valorables económicamente son cuantificados y se procede al ajuste que proceda en las cuentas de la sociedad. No sólo se trata en las reuniones internas sino que se trasladan a los auditores en las reuniones con el Comité de Auditoría. En cuanto a los posibles fraudes que pueda padecer la sociedad, el departamento Jurídico y la Asesoría legal externa son los encargados de su detección y corrección, poniendo en marcha las medidas necesarias junto con la dirección de la empresa.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, clara y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

Se considera que el proceso cumple el cumplimiento de la mayoría de los objetivos de Información Financiera, actualizándose al elaborar las cuentas anuales.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

Existe un proceso, no documentado, de identificación del perímetro de consolidación entre las áreas jurídica y financiera.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

El proceso tiene en cuenta otros tipos de riesgos tales como los informáticos y los financieros.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

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

Los trámites internos consisten en reuniones periódicas entre la dirección y el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas. Una vez analizados y resueltos los posibles puntos de conflicto y discrepancias, el Comité de Auditoría da su visto bueno y la información es presentada al Consejo de Administración. Si hubiera algún desacuerdo por parte del Consejo, se producen las aclaraciones pertinentes. No existen conllicaciones 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 al atañen a los estados financieros, entre los que destacan las valoraciones de activos y las obligaciones tributarias. De igual modo se realiza el control de litigios y otros asuntos legales por el Área de Asesoría Legal de la supervisión de las obligaciones laborales, así como de aquellas situaciones y actuaciones jurídicas que realizadas externamente así lo requieran.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

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

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

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

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

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

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

La sociedad no cuenta con una unidad de auditoría interna específica como tal que dé apoyo al Comité de Auditoría. Tanto el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas como la dirección están a disposición del Comité de Auditoría para la revisión de los puntos conflictivos que éste pueda manifestar, realizándose las correcciones y matizaciones que indique. Una vez obtenida la conformidad del Comité de Auditoría, se remiten las cuentas al Consejo, quien a su vez, manifestará su aprobación o desacuerdo a las cuentas presentadas. La dirección solicitará para el ejercicio 2016, 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 estime 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 supurar las debilidades observadas.

F.6 Otra información relevante

[Texto del punto F.6]

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

Dado el tamaño de la empresa y el volumen actual de operaciones no se ha sometido en este ejercicio la verificación al auditor externo.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

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

Ver epígrafos: A.10, B.1, B.2, C.1.23 y C.1.24.

Cumple

Explique

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

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafos: D.4 y D.7

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

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

a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "fillalización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;

b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;

c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Ver epígrafe: B.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la junta general, incluida la información a que se refiere la recomendación 27 se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la junta.

Cumple

Explique

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

a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;

b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

Cumple

Explique

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

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

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

Ver epígrafes: C.1.14, C.1.16 y E.2

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.
- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.
- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta general;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

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

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

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

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

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

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

Ver epígrafes: D.1 y D.6

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

Ver epígrafe: C.1.2

Cumple

Explique

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

Ver epígrafes: A.3 y C.1.3.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

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

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

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

Ver epígrafes: A.2, A.3 y C.1.3

Cumple

Explique

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

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple

Explique

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

Ver epígrafes: C.1.3 y C.1.8

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

14. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, la comisión de nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

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

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

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 y C.2.4.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

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

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

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.41

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

Ver epígrafe: C.1.22

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

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

17. Que el secretario del consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del consejo:

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

Y que, para salvaguardar la Independencia, Imparcialidad y profesionalidad del secretario, su nombramiento y cese sean informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el reglamento del consejo.

Ver epígrafe: C.1.34

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

Ver epígrafe: C.1.29

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

Ver epígrafes: C.1.28, C.1.29 y C.1.30

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable -

21. Que el consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo;
- b) Partiendo del Informe que le eleve la comisión de nombramientos, el desempeño de sus funciones por el presidente del consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;

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

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.20

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

22. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del consejo. Y que, salvo que los estatutos o el reglamento del consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al presidente o al secretario del consejo.

Ver epígrafe: C.1.41

Cumple Explique

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

Ver epígrafe: C.1.40

Cumple Explique

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

a) Que los consejeros informen a la comisión de nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;

b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: C.1.12, C.1.13 y C.1.17

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

26. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el consejo a la junta general de accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el consejo:

a) A propuesta de la comisión de nombramientos, en el caso de consejeros independientes.

b) Previo informe de la comisión de nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

a) Perfil profesional y biográfico;

b) Otros consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;

c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.

d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;

e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

Ver epígrafes: A.2 , A.3 y C.1.2

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

29. Que el consejo de administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando 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 que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en

la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del consejo vengam propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 11.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

Cumple

Explique

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

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, el consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

Y que cuando el consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al secretario del consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

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

Ver epígrafe: C.1.9

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

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

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

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

Cumple Explico No aplicable

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

Cumple Explico No aplicable

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

Cumple Explico No aplicable

37. Que cuando exista comisión delegada o ejecutiva (en adelante, "comisión delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo y su secretario sea el del consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.8

Cumple Cumple parcialmente Explico No aplicable

38. Que el consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión delegada y que todos los miembros del consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión delegada.

Cumple Explico No aplicable

39. Que el consejo de administración constituya en su seno, además del comité de auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una comisión, o dos comisiones separadas, de nombramientos y retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del comité de auditoría y de la comisión o comisiones de nombramientos y retribuciones figuren en el reglamento del consejo, o 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: C.2.1 y C.2.4

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

40. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la comisión de auditoría, a la comisión de nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de cumplimiento o gobierno corporativo.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple

Explique

Asumida Parcialmente.

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

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

Cumple

Explique

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

Ver epígrafe: C.2.3

Cumple

Explique

No asumida.

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

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No asumida.
No existe en la Compañía función de auditoría Interna.

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

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

Ver epígrafa: E

Cumple

Cumple parcialmente

Explicar

45. Que corresponda al comité de auditoría:

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

- a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente.
- b) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- b) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - I) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la GNMV 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 en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

Ver epígrafas: C.1.36, C.2.3, C.2.4 y E.2

Cumple Cumple parcialmente Explique

46. Que el comité de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple Explique

47. Que el comité de auditoría informe al consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

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

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

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

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

48. Que el consejo de administración procure presentar las cuentas a la Junta general sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el presidente del comité de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafa: C.1.3B

Cumple Cumple parcialmente Explique

49. Que la mayoría de los miembros de la comisión de nombramientos -o de nombramientos y retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafa: C.2.1

Cumple Explique No aplicable

Esta previsto dar cumplimiento a esta recomendación en el presente ejercicio.

50. Que correspondan a la comisión de nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

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

Ver epígrafe: C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

51. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

52. Que corresponda a la comisión de retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al consejo de administración:

i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;

ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.

iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: C.2.4

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

53. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

Explique

No aplicable

H OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

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

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

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

No existe ningún aspecto relevante.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 31/03/2015.

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

Si

No

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes, integradas por el balance, 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 consolidado, han sido reformuladas por el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. en su reunión del día 17 de junio de 2015. Dichas cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2014, estando extendidos en 60 hojas (incluida ésta) todas ellas visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

Presidente: ROBISCO INVESTMENT,
S.L.(Representada por D. Juan Antonio
Ibáñez Fernandez)

Consejero: QUAMTIUM VENTURE, S.,L.
(Representada por D. Juan Antonio
Acedo Fernández)

Consejero: ESPARTEL FUND
INVESTMENT, S.L. (representada por D.
Julia Mª Moreno Infante)

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

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

Consejero: LUIS RAMOS ATIENZA