

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

Cuentas Anuales del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2015 e Informe de
Gestión, junto con el Informe de
Auditoría Independiente



INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de **Urbas Grupo Financiero, S.A.**;

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad **Urbas Grupo Financiero, S.A.**, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2015, 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 entidad en España, que se identifica en la nota 3.1 de la memoria 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 mi auditoría. Hemos llevado a cabo mi auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute 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 entidad 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 entidad. 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 he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.



BAKER TILLY FMAC

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 la sociedad **Urbas Grupo Financiero, S.A.**, a 31 de diciembre de 2015, 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

Llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en la nota 3.3 de la memoria adjunta, en la que se indica que la Sociedad ha registrado pérdidas en el ejercicio 2015 por importe de 4.599 miles de euros que se acumulan a las pérdidas presentadas en ejercicios anteriores, que el fondo de maniobra al 31 de diciembre de 2015 es negativo en 39.128 miles de euros y que la Sociedad mantiene al cierre del ejercicio 2015 deudas vencidas por importe de 96.808 miles de euros, con entidades crédito, fondos de inversión, administraciones públicas y proveedores. Las circunstancias descritas son indicativas de una incertidumbre sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento y de que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas. La continuidad de la actividad de la Sociedad y el efecto que ello pueda producir en las cuentas anuales adjuntas dependerá del cierre exitoso de las negociaciones para la restructuración de la deuda con los acreedores referidos, para adecuar el servicio de la misma a las expectativas de generación de recursos del negocio y financiar adecuadamente sus operaciones, o del desenlace final de cualquier otra medida o decisión adicional que se pudiera adoptar. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Asimismo, llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en las notas 8, 10 y 11 de la memoria adjunta, en la que se indica que, al cierre del ejercicio 2015, en la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios (inversiones inmobiliarias y existencias) de la Sociedad y en la determinación del valor razonable de la participación financiera en Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y sus sociedades dependientes, 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. Teniendo en cuenta los procesos de negociación abiertos por la Sociedad, encaminados a garantizar la viabilidad financiera de la misma y la situación actual de las deudas vencidas, advertimos que se podría producir la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, lo que a su vez, podría poner de manifiesto variaciones en el valor de realización de dichos activos inmobiliarios respecto de las valoraciones referidas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Párrafo de otras cuestiones

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2014 fueron auditadas por Deloitte, S.L. Su informe de auditoría de fecha 17 de junio de 2015 expresaba una opinión favorable.



**BAKER TILLY
FMAC**

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 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 2015. 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 la Sociedad.

BAKER TILLY FMAC
(Inscrita en el registro Oficial de Auditores
de cuentas con el N° S2106)

José Antonio Torres Pérez
Socio-Auditor de Cuentas
Veinticinco de abril de 2016



R.O.A.C. N° S 2106
BAKER TILLY FMAC,
S.L.P.

Año 2016 N° 01/16/01862
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe sujeto a la normativa
reguladora de la actividad de
auditoría de cuentas en España, etc.
.....

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

Cuentas Anuales del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2015 e Informe de
Gestión



URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE 2015

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
ACTIVO NO CORRIENTE		391.655	7.203	PATRIMONIO NETO	Nota 14	338.370	(47.936)
Inmovilizado intangible	Nota 6	2	7	FONDOS PROPIOS-			
Patentes		2	7	Capital		336.113	22.789
Inmovilizado material	Nota 7	757	768	Capital escriturado		336.113	22.789
Terrenos y construcciones		751	761	Prima de emisión		79.937	2.355
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		6	7	Reservas		(4.875)	(4.875)
Inversiones inmobiliarias	Nota 8	3.391	3.414	Legal y estatutarias		247	247
Terrenos		2.362	2.361	Reserva negativa de fusión		(4.809)	(4.809)
Construcciones		1.029	1.052	Otras reservas		(313)	(313)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 10.1	386.905	2.414	Resultados de ejercicios anteriores		(68.206)	(50.918)
Instrumentos de patrimonio		386.905	2.414	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(68.206)	(50.918)
Inversiones financieras a largo plazo		3	3	Resultado del ejercicio		(4.599)	(17.287)
Instrumentos de patrimonio		3	3				
Activos por impuesto diferido	Nota 18.4	597	597	PASIVO NO CORRIENTE		14.158	16.723
				Provisiones a largo plazo	Nota 15	13.003	15.459
				Otras provisiones		13.003	15.459
ACTIVO CORRIENTE		67.956	69.364	Deudas a largo plazo	Nota 16.1	55	84
Existencias	Nota 11	65.380	56.998	Deudas con entidades de crédito	Nota 16.3	-	29
Materias primas y otros aprovisionamientos		55.462	46.114	Otros pasivos financieros		55	55
Productos terminados		9.717	10.700	Pasivos por impuesto diferido	Nota 18.5	1.100	1.180
Anticipos a proveedores		201	184				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 12	551	420	PASIVO CORRIENTE		107.083	107.780
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		11	107	Provisiones a corto plazo		21	21
Personal		61	61	Deudas a corto plazo	Nota 16.2	89.094	89.888
Activos por impuesto corriente		6	6	Deudas con entidades de crédito	Nota 16.3	55.844	86.260
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 18.1	473	246	Otros pasivos financieros	Nota 16.2	33.250	3.628
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 10.1	1.681	686	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		5	0
Otros activos financieros		1.681	686	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		17.963	17.871
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 10.2	95	10.988	Proveedores		2.550	2.550
Créditos a empresas		58	10.851	Acreeedores varios		5.263	4.689
Otros activos financieros		37	137	Personal		49	204
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 13	249	273	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18.1	10.098	10.327
Tesorería		249	273	Anticipos de clientes		3	101
TOTAL ACTIVO		459.611	76.567	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		459.611	76.567

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2015

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2015

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19.1	3.976	5.387
Ventas		3.974	5.376
Prestación de servicios		2	11
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 11	(1.109)	(3.693)
Aprovisionamientos		(1.789)	(2.160)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	Nota 11 y 19.2	(2.545)	(279)
Trabajos realizados por otras empresas		17	-
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	Nota 11	739	(1.881)
Otros ingresos de explotación		335	187
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		335	187
Gastos de personal	Nota 19.3	(293)	(484)
Sueldos, salarios y asimilados		(228)	(404)
Cargas sociales		(65)	(79)
Otros gastos de explotación		(2.559)	(10.535)
Servicios exteriores	Nota 19.4	(1.605)	(1.356)
Tributos		(157)	(2.986)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(980)
Otros gastos de gestión corriente	Nota 15 y 18.1	(797)	(2.222)
Otros resultados- Gastos excepcionales		-	(2.992)
Amortización del inmovilizado	Nota 6, 7 y 8	(39)	(49)
Excesos de provisiones		2	211
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 6 y 8	-	(428)
Deterioros y pérdidas		-	(428)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.476)	(11.563)
Ingresos financieros	Nota 19.5	36	1
De valores negociables y otros instrumentos financieros		36	1
- En terceros		36	1
Gastos financieros	Nota 19.5	(3.090)	(4.397)
Por deudas con terceros		(3.090)	(4.279)
Por deudas con Socios y Administradores		-	(118)
Diferencias de cambio		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 19.6	(149)	(1.444)
Deterioros y pérdidas		(149)	(1.404)
Resultados por enajenaciones y otros		-	(40)
RESULTADO FINANCIERO		(3.203)	(5.840)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(4.679)	(17.402)
Impuestos sobre beneficios	Nota 18.3	80	115
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(4.599)	(17.287)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(4.599)	(17.287)

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2015

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(4.599)	(17.287)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	3.974
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(4.599)	(17.287)

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2015

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2013	17.187	2.355	247	(5.121)	(20.965)	(29.954)	(36.251)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(17.287)	(17.287)
Operaciones con accionistas							
- Aumento de capital	5.602	-	-	-	-	-	5.602
Aplicación del resultado 2014					(29.954)	29.954	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014	22.789	2.355	247	(5.121)	(50.919)	(17.287)	(47.936)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(4.599)	(4.599)
Operaciones con accionistas							
- Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Aumento de capital	313.323	77.582	-	-	-	-	390.905
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-
Aplicación del resultado 2015					(17.287)	17.287	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	336.113	79.937	247	(5.121)	(68.206)	(4.599)	338.370

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 2015

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO FINALIZADO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Miles de Euros)

(Cifras en Miles de euros)	Notas de la Memoria	2015	2014
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(1.972)	(1.211)
Resultado antes de impuestos		(4.679)	(17.402)
Ajustes al resultado:		3.449	11.357
Amortización (+)	Nota 6, 7 y 8	39	49
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 11	(739)	3.290
Variación de provisiones (neto) (+/-)	Nota 15 y 18.1	946	2.178
Deterioro de instrumentos financieros		-	-
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		149	1.444
Ingresos financieros		(36)	(1)
Gastos financieros		3.090	4.397
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		(742)	4.834
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)		-	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		-	-
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)		-	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (-/+)		(742)	4.833
Aumento / (Disminución) de otros pasivos financieros (-/+)		-	-
Aumento / (Disminución) de otros activos y pasivos no corrientes (-/+)		-	1
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-	-
Deuda con entidades de crédito		-	-
Desinversiones en (+):		-	-
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		1.948	1.252
Cobros y pagos de instrumentos de patrimonio			
Emisión instrumentos de patrimonio		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		1.948	1.252
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
Emisión de deudas con empresas vinculadas		1.948	1.252
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	-
Cobro de créditos a empresas de Grupo		-	-
4. AUMENTO/ DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
(1)+(2)+(3)		(24)	41
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		273	232
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		249	273

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2015

Urbas Grupo Financiero, S.A.

Memoria Correspondiente al ejercicio
terminado al 31 de diciembre de 2015

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 2015, 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 2014 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo Financiero, S.A. celebrada el 10 de julio de 2015 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. En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al Sector de las Empresas Inmobiliarias que se aprobó por Orden 28 de diciembre de 1994.
- 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 2014 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de julio de 2015.

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

3.3 Principio de empresa en funcionamiento

Las presentes cuentas anuales muestran que la sociedad ha registrado unas pérdidas por importe de 4.599 miles de euros que se acumulan a las presentadas en ejercicios anteriores. Asimismo, el fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2015 presenta un saldo negativo de 39.128 miles de euros. Por otra parte, la Sociedad mantiene deudas financieras con garantía hipotecaria vencidas y pendientes de pago por importe de 55.765 miles de euros (nota 16.3 de la memoria), deudas vencidas con fondos de inversión por importe de 31.034 miles de euros (nota 16.2.1 de la memoria), deudas vencidas y pendientes de pago con administraciones públicas por importe de 6.847 miles de euros (nota 18.1 de la memoria) y deudas vencidas y pendientes de pago con proveedores por importe de 3.162 miles de euros (nota 16.4 de la memoria).

Los factores descritos anteriormente inciden directamente sobre la aplicabilidad del principio de empresa en funcionamiento por parte de la Sociedad y en consecuencia, sobre la capacidad de la misma 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.

No obstante lo anterior, existen diversos factores que tienden a reducir las dudas sobre la continuidad de la Sociedad, y entre ellos cabe destacar:

- a) Los distintos procesos de renegociación de la deuda financiera que la Sociedad tiene abiertos con distintas entidades financieras, si bien a la fecha de formulación dichas negociaciones se encuentran pendientes de acuerdo definitivo, aunque estimamos que la resolución de los mismos será positiva y podremos conseguir adecuar el vencimiento de la deuda al ciclo de explotación de la Sociedad y a los flujos futuros esperados. En cualquier caso, en aquellas situaciones en las que no se pudiera alcanzar un acuerdo de renegociación de la deuda financiera y se produjera la ejecución de las garantías hipotecarias afecta a dicha deuda, estimamos que el valor de los activos, con base en las tasaciones disponibles y realizadas por expertos independientes, afectos a dichas garantías hipotecarias, sería suficiente para cubrir la deuda pendiente y además, estimamos que no se generaría ningún pasivo adicional significativo que no pudiera ser absorbido por el valor final de los referidos activos.
- b) El proceso de reforzamiento de la situación patrimonial que la Sociedad ha estado llevando a cabo durante el ejercicio 2015, con el objetivo de eludir la situación de disolución en la que se encontraba al cierre del ejercicio anterior y para ellos los principales hitos acometidos han sido los siguientes:
 - Con fecha 12 de marzo de 2015, y en relación al segundo plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto, relativo a la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo Financiero S.A. celebrada en primera convocatoria con fecha 30 de junio de 2014, el Consejo de Administración procedió a aumentar el capital de la compañía en la cantidad de 2.995,5 miles de euros mediante compensación de créditos.
 - Con fecha 5 de agosto de 2015, el Consejo de Administración procedió a ejecutar la ampliación de capital mediante compensación de créditos aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía "URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A." celebrada en primera convocatoria el día 10 de julio de 2015, en cuanto al primer periodo de ratificación y adhesión en el cual acreedores suscribieron acciones mediante la compensación de sus créditos por un importe total de 3.421,9 miles de euros, correspondiendo 2.737,5 miles de euros al valor nominal de las acciones emitidas y 684,4 miles de euros a prima de emisión.
 - Con fecha 6 de agosto de 2015 se lleva a cabo la ampliación de capital de la Sociedad por una cifra nominal total de 307.590,4 miles de euros con una prima de emisión total y conjunta de 76.897,6 miles de euros, esto es por un importe total de la emisión de 384.488 miles de euros, mediante aportación de dineraria del 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L."

La Sociedad, al cierre del ejercicio presenta un patrimonio neto de 338,37 millones de euros.

- c) La Sociedad cuenta con el apoyo financiero de las sociedades vinculadas Robisco Investment, S.L. y Nova Lurani, S.L. En este sentido, el acuerdo tiene vigencia hasta diciembre de 2017 y si materializa en la concesión de una línea de crédito en efectivo por importe de 4 millones de euros, para hacer frente al

pago de gastos corrientes de la actividad ordinaria, incluidos los gastos de estructura y en la concesión de una línea de gestión y tramitación de pago a proveedores por importe de 8 millones de euros (nota 14 de la memoria).

Teniendo en cuenta los argumentos expuestos anteriormente, la presentación de las Cuentas Anuales, se ha realizado sobre la base de la consideración del principio de empresa en funcionamiento previendo, la duración ilimitada de la Sociedad y la continuidad de la actividad empresarial.

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 2015, 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

Las referencias al “ejercicio 2015”, contenidas en las presentes cuentas anuales, deben entenderse hechas al “ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2015”. Asimismo, las referencias al “ejercicio 2014” deben entenderse hechas al “ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2014”. Únicamente a efectos comparativos presentamos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2015, las correspondientes al ejercicio anterior (2014).

Las cuentas anuales del ejercicio 2014 fueron sometidas a auditoría obligatoria.

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 2015 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2014.

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 2015.

3. 9 Cuentas anuales individuales

Como se desprende de la información contenida en la nota 1 anterior y de acuerdo con el artículo 42 del Código de Comercio, Urbas Grupo Financiero, S.A. es la Sociedad dominante de un grupo compuesto por varias sociedades. De acuerdo con la legislación mercantil, dicha información se presenta en las cuentas anuales consolidadas que la Sociedad formula separadamente siguiendo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). El efecto de la consolidación, en comparación con las presentes cuentas anuales individuales, un aumento del activo y de los fondos propios de 340.742 y 385.995 miles de euros, respectivamente, así como un disminución pérdidas del resultado de 12.357 miles de euros. Las cuentas anuales consolidadas del grupo se depositan en el Registro Mercantil de Madrid.

Asimismo, Urbas Grupo Financiero, S.A. no forma parte de ningún subgrupo dominado por una empresa Holding obligada a formular Cuentas Anuales Consolidadas.

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 4.599 miles de euros (pérdidas por 17.287 miles de euros en 2014), 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 2015, 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.

- 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 financiaci3nes 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 emisi3n.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestaci3n entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisi3n o amortizaci3n 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 adquisici3n, incrementado por los costes de urbanizaci3n 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 financiaci3n durante la ejecuci3n de las obras, o su valor de realizaci3n, si éste fuera menor, dotando en su caso las correspondientes provisiones por depreciaci3n de existencias.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcci3n 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 construcci3n haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanizaci3n y construcci3n así como aquellos asociados con su financiaci3n. En el ejercicio 2015, 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 realizaci3n dotando, en su caso, la provisi3n por depreciaci3n 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 realizaci3n.

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	
	2015	2014
Existencias	55.662	46.299
Total activos corrientes	55.662	46.299
Deudas con entidades de crédito	79	473
Total pasivos corrientes	79	473

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 2015 y 2014, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2015

	Miles de euros		
	31.12.2014	Adiciones	31.12.2015
Coste:			
Derechos de explotación	3.254	-	3.254
Patentes	50	-	50
	3.304	-	3.304
Amortización acumulada:			
Patentes	(43)	(5)	(48)
	(43)	(5)	(48)
Deterioro:			
Derechos de explotación	(3.254)	-	(3.254)
	(3.254)	-	(3.254)
Total neto	7	(5)	2

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

Al cierre del ejercicio 2015, 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 2015 y 2014, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2015

	Miles de euros		
	31.12.2014	Adiciones	31.12.2015
Coste:			
Terrenos y construcciones	842	-	842
Mobiliario	180	-	180
Equipos para procesos informáticos	74	1	75
Otro inmovilizado material	22	-	22
	1.118	1	1.119
Amortización acumulada:			
Construcciones	(82)	(9)	(91)
Mobiliario	(174)	(2)	(176)
Equipos para procesos informáticos	(74)	-	(74)
Otro inmovilizado material	(20)	(1)	(21)
	(350)	(12)	(362)
Total neto	768	(11)	757

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

Al 31 de diciembre de 2015, 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 2015 y 2014, es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2015	31.12.2014
Terrenos	427	427
Construcciones	415	415
	842	842

Al cierre del ejercicio 2015, la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso, por importe de 256 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2015, existen activos inmovilizados hipotecados por importe neto de 32 miles de euros garantizando diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2015, 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 2015, los Administradores consideran que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

Al 31 de diciembre de 2015, 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 2015 y 2014, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2015

	Miles de euros		
	31.12.2014	Altas	31.12.2015
Coste:			
Terrenos	2.363	-	2.363
Construcciones	2.642	-	2.642
	5.005	-	5.005
Amortización acumulada:			
Construcciones	(183)	(23)	(206)
	(183)	(23)	(206)
Deterioro:			
Construcciones	(1.408)	-	(1.408)
	(1.408)	-	(1.408)
Total neto	3.414	(23)	3.391

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

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 2016 no esperando incidencia alguna al respecto.

Al 31 de diciembre de 2015, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 1.187 miles de euros que garantizan diversos préstamos concedidos con Ibercaja Banco, actualmente cedidos a favor de Goya Bedtco, cuyo saldo principal, al 31 de diciembre de 2015, ascienden a 2.308 miles de euros.

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 2015, 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 2015, calculado en función de las valoraciones realizadas, durante el ejercicio 2015, 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 2015, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro.

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 2015, 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 2015 y 2014, es la siguiente:

Ejercicio 2015

	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	386.905	-	386.905	-	-
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	-	1.681	1.681
	386.905	-	386.905	1.681	1.681

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

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

El movimiento de este epígrafe, durante los ejercicios 2015 y 2014, es el siguiente:

Ejercicio 2015

	Miles de euros				
	31.12.2014	Adiciones	Retiros	Trasposos	31.12.2015
Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.	-	384.488	-	-	384.488
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
Cabosur Gestión XXI, S.L.	2.482	-	-	-	2.482
Urbas Cienfuegos, S.L.	-	3	-	-	3
Deterioros	(15.710)	-	32	-	(15.678)
	2.414	384.491	(-)	-	386.905

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

En 2015, los administradores de la Sociedad Mulova Corporate S.L. han procedido a la disolución de la misma, saliendo de este modo del perímetro de Urbas Grupo Financiero S.A.

Con fecha 28 de Julio de 2015, la Sociedad constituyó la sociedad Urbas Cienfuegos S.L., por un capital de 3 miles de euros.

Con fecha 6 de agosto de 2015 se lleva a cabo la ampliación de capital de la Compañía por una cifra nominal total de 307.590,4 miles de euros, con una prima de emisión total y conjunta de 76.897,6 miles de euros, esto es por un importe total de la emisión de 384.488 miles de euros, mediante aportación no dineraria del 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.".

Con fecha 29 de julio de 2014, la Sociedad enajenó 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.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2015, es la siguiente:

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Particip	Miles de euros					Resultado del ejercicio 2015
				Coste en Libros	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	
Urbas Cienfuegos, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	3	-	-	-	-	-
Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. (auditada)	Promoción inmobiliaria	Madrid	100%	384.488	-	-	69.341	64.136	(170)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Sin actividad	Guadalajara	100%	1.346	-	(1.346)	248	(763)	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Sin actividad	Guadalajara	100%	316	-	(100)	96	175	-
Urbas Bulgaria, EOOD. (*)	En liquidación	Sofía	100%	5	-	(5)	3	(9.564)	-
Loinsa Portugal, S.A. (*)	En liquidación	Lisboa	90%	45	-	-	50	-	-
Urbas Romania, S.A. (*)	En liquidación	Sofía	99%	26	-	(26)	26	-	-
Desarrollos renovables Zimmermann, S.L. (*)	Sin actividad	Guadalajara	100%	3	-	(3)	3	(9)	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	En liquidación	Madrid	52%	50	-	(50)	80	(410)	-
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios comunicación	Guadalajara	40,64%	38	-	(35)	4	2	(2)
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	41,58%	2.098	((2.098)	5.051	(6.966)	(358)
Cabosur Gestión XXI, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	41,58%	2.150	(149)	(149)	5.177	572	(5)
Terfovol Renovables, S.A. (*)	En liquidación	Madrid	100%	12.015	-	(12.015)	3.600	(5.607)	-
			Total	18.124	(372)	(15.710)			

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2015, no auditados.

Las cuentas anuales del ejercicio 2015 de la sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L han sido auditadas por Baker Tilly FMAC, S.L.P que ha emitido su informe de auditoría con fecha 25 de abril de 2016.

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad participada Cabosur Gestión XXI S.L. vendió 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 y por la Junta General de Accionistas con fecha 10 de julio de 2015. En cualquier caso, los administradores consideramos que no hay dudas sobre la cobrabilidad del saldo referido.

A los efectos del análisis del valor razonable de la participación en Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. se ha tenido en cuenta el valor razonable de los activos de dicha sociedad y de sus sociedades participadas,

principalmente, inversiones inmobiliarias y existencias, los cuales se han calculado en función de las valoraciones realizadas, por tasadores independientes no vinculados ninguna de las sociedades implicadas. 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 2015, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro.

Por su parte, la información relativa a las sociedades participadas por la Sociedad de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2015, es la siguiente:

Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio	% de Particip. Directa	Miles de euros					
				Coste en Libros	Deterioro en 2015	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado en 2015
De Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.:									
Guadahermosa Activos, S.L. (*)	Sin Actividad	Guadalajara	100%	48	-	-	48	9	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	6	-	-	3	42	(2)
Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. (auditada)									
Localeasy S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	100%	10.088	-	-	1.772	1.176	(101)
Inversiones Playa Mayor, S.L.(*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	100%	4.051	-	-	2.812	(268)	(2)
Jose Luis Casso 72, S.L.(*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	100%	38.158	-	-	3.584	34.565	(1.760)
Construcciones de la Vega COVE, S.L.(*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	28.792	-	-	3.005	(4.390)	8.518

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2015, no auditados.

Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio	% de Particip. Directa	Miles de euros					
				Coste en Libros	Deterioro en 2015	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado en 2015
De Jose Luis Casso 72, S.L.:(*)									
Alza Parque Logístico, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	3.894	-	-	3.409	(1.085)	(146)
De Construcciones la Vega COVE, S.L.:(*)									
Terlemudes, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	234	-	-	310	65	(4)
Divertiendas, S.L.(*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	191	-	(96)	201	(106)	(2)

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en algún mercado regulado ni ha repartido dividendo alguno durante el ejercicio 2015.

10.2 Inversiones financieras a largo y a corto plazo

10.2.1 Inversiones financieras a largo plazo

El detalle de activos financieros a largo plazo al cierre del ejercicio 2015 y 2014 es el siguiente, en miles de euros:

Clases	Miles de euros	
	Valores representativos de deuda	
Categorías	31.12.2015	31.12.2014
Inversiones mantenidas hasta vencimiento	3	3
	3	3

10.2.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas de este epígrafe, al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, es el siguiente:

Clases	Miles de euros	
	Créditos y Otros	
Categorías	31.12.2015	31.12.2014
Otros activos financieros	95	10.988
	95	10.988

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo del epígrafe "Otros activos financieros" recogía principalmente, el importe a cobrar por la venta realizada en 2013 de las participaciones de Urbanijar Ibérica, S.L.

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.

10.3 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 14, pactos parasociales), 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 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 2015 y 2014, es el siguiente:

Ejercicio 2015

	Miles de euros				
	31.12.2014	Adiciones	Retiros	Trasposos	31.12.2015
Terrenos y solares	131.600	11.278	(6.666)	-	136.212
Edificios terminados	21.373	-	(1.788)	-	19.585
Anticipos	7.610	17	-	-	7.627
Deterioros	(103.585)	739	4.802	-	(98.044)
	56.998	12.034	(3.652)	-	65.380

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

Al cierre del ejercicio 2015, se han registrado por un lado unas pérdidas por deterioros de las existencias por valor de 91 miles de euros y por otro lado una reversión en los deterioros de existencias de 830 miles de euros, dando lugar a un saldo neto positivo de adicciones de 739 que figura registrados en el epígrafe “Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Dichos deterioros y reversiones han sido constituidos para ajustar el coste al que se encuentran registradas las existencias a su valor neto de realización, obtenido éste de las tasaciones realizadas, durante el ejercicio 2015, 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 4.122 miles de euros a terrenos y 680 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. En cualquier caso, la Sociedad tiene registrado un deterioro por importe de 7.426 miles de euros, ante la expectativa de que dichos opciones de compra no se materialicen.

Al cierre del ejercicio 2015, existen activos hipotecados, incluidos en el epígrafe de existencias, con un valor neto contable de 27.213 miles de euros, en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2015, asciende a 45.216 miles de euros (véase Nota 16.3) De los cuales, 45.137 miles de euros se encuentran vencidas bien reclamadas o en fase de ejecución. Las existencias afectadas por las ejecuciones tienen un valor neto contable de 24.283 miles de euros.

Adicionalmente, a la deuda bancaria, hay que considerar la deuda cedida por Ibercaja Banco y Caixa Bank a favor de Goya Debtco DAC y Pirineos Investment S.A.R.L. respectivamente por un principal pendiente del 28.290 miles de euros y 2.744 miles de euros de intereses.

Al 31 de diciembre de 2015, 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 351 miles de euros sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 866 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2015, 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, 605 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 2015.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, al 31 de diciembre de 2015, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende, aproximadamente, a 67.445 miles de euros (57.305 miles de euros al 31 de diciembre de 2014). 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 2015 y 2014:

	Miles de euros	
	31.12.2015	31.12.2014
Cientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 10.2.1)	11	107
Deudores varios	-	-
Personal	61	61
Activos por impuesto corriente	6	6
Otros créditos con la Administración Pública (Nota 18.1)	473	246
	551	420

13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Dentro de este epígrafe se recogen, al 31 de diciembre de 2015, un saldo de 249 miles de euros, que es indisponible en su práctica totalidad.

14. Patrimonio neto y fondos propios

Capital social

Al cierre del ejercicio 2015 el capital social de la Sociedad asciende a 336.113 miles de euros, representados por 33.611.254.149 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (al cierre del ejercicio 2014 el capital social estaba representado por 2.278.914.470 acciones de 0,01 euros de valor nominal y ascendía a 22.789 miles de euros).

En el ejercicio 2015 se han llevado a cabo tres ampliaciones de capital con accionistas por importe total de 313.323 miles de euros, que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2014 y 10 de julio de 2015, dos de ellas con la finalidad de compensar los créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores y una tercera por la que se adquiere las participaciones de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L., y con todo ello restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad. Dichas ampliaciones fueron suscritas por accionistas de la Sociedad, estando relacionadas en 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) y por otra parte, como ya hemos citado anteriormente la adquisición del 100% de la Sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L., reflejo de la cual se incorporan a la Sociedad una serie de suelos con perspectiva de desarrollo de la actividad promotora en un medio y más largo plazo; incluyéndose también una serie de activos susceptibles de renta, destinados a generar en un corto plazo una liquidez suficiente para garantizar los pagos corrientes de la empresa.

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, en el caso de las dos primeras ampliaciones.

El detalle de las participaciones ostentadas por los miembros del consejo de administración al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Miles de acciones			
	Número de acciones			Porcentaje de participación
	Directas	Indirectas	Totales	
Robisco Investment, S.L.	19.506	-	19.506	0,058%
Quantium Venture, S.L.	-	-	-	-
Sanzar Asesoria, S.L.	10	-	10	0%
Eurocometa, S.L.	1.356	-	1.356	0,004%
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 2015, son los siguientes:

	Porcentaje de participación
Juan Antonio Ibáñez Fernández (*)	27,79%
Juan Antonio Acedo Fernández (**)	27,72%
Alza Real Estate, S.A.	25,20%
	80,71%

(*) De forma directa 0,018% y a través de Robisco Investment, S.L. el 0,058% y de Darivenia Markets, B.V. el 27,719%.

(**) De forma indirecta a través de Quantium Nederland B.V.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y cotizan en las bolsas de valores de Madrid y Barcelona (las acciones correspondientes a la ampliación de capital de Aldira se encuentran pendientes de cotización). Al 31 de diciembre de 2015, el valor de cotización de la acción ascendía a 0,01 euros.

La Sociedad registra, al 31 de diciembre de 2015, un patrimonio neto por importe de 338.370 miles de euros. Detallamos en el siguiente cuadro la evolución de los fondos propios.

	Miles de euros	
	2015	2014
Fondos Propios		
Capital	336.113	22.789
Prima de emisión	79.937	2.354
Reservas	(4.875)	(4.874)
Resultado de ejercicios anteriores	(68.206)	(50.918)
Resultado del ejercicio	(4.599)	(17.287)
	338.370	(47.936)

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 2015 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 2015, 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 cuya última modificación fue el 28 mayo de 2015 cuyas condiciones básicas son las siguientes:

- Que las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometen mediante el presente a dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el presente ejercicio 2015 y como mínimo hasta diciembre de 2017, 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 cuatro 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 comprometen 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 ocho 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.
- 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, excepto por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández quién se ausentó de la sesión, debido a su vinculación con la mercantil Robisco Investment S.L., derivando en el Consejo la decisión a tomar sobre ello velando por los intereses de la compañía.

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 2015, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, es el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo al 31.12.2014	Dotaciones	Aplicaciones y reclasificaciones	Saldo al 31.12.2015
Provisión para responsabilidades	15.459	946	(3.302)	13.003
Total a largo plazo	15.459	946	(3.302)	13.003

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 2015, 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 2015, asciende a 9.668 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 2.457 miles de euros en 2015.

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 2015 y 2014, es el siguiente:

	Miles de euros	
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	2015	2014
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.3)	-	29
Otros pasivos financieros	55	55
	55	84

Al 31 de diciembre de 2015, 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	
	2015	2014
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.3)	55.844	86.260
Otros pasivos financieros (Nota 16.2.1)	33.250	3.628
	89.094	89.888

16.2.1 Otros pasivos financieros

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se indica a continuación:

	Miles de euros	
	2015	2014
Fianzas y depósitos recibidos	50	175
Deudas con Socios y Administradores (Nota 21.2)	-	416
Deudas con empresas vinculadas (Nota 21.2)	8	2.449
Otras deudas	33.192	588
	33.250	3.628

El aumento en el saldo de Otras deudas al 31 de diciembre de 2015 viene motivado por las cesiones de la deuda hipotecaria con las entidades Ibercaja Banco y Caixa Bank a favor de Goya Debtco DAC y Pirineos Investment S.A.R.L. respectivamente. Las deudas referidas, se encuentran vencidas en su totalidad (28.290 miles de euros de principal y 2.744 miles de euros de intereses devengados).

16.3 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad tiene concedidas pólizas de crédito, préstamo y líneas de descuento con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:

	Miles Euros							
	Límite	Saldo Dispuesto	Vencimiento					Más de 5 años
			Vencido/ 2015	2016	2017	2018	2019	
Pólizas de crédito	298	298	219	-	79	-	-	-
Hipotecas subrogables	-	45.138	45.138	-	-	-	-	-
Deudas por interés	-	10.408	10.408	-	-	-	-	-
TOTAL	298	55.844	55.765	-	79	-	-	-

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 2015 se han producido una importante disminución en el saldo de las Deudas con entidades de crédito, debidas principalmente a las cesiones de la deuda hipotecaria realizadas por las

entidades bancarias, Ibercaja Banco y Caixa Bank a favor de Goya Debtco DAC y Pirineos Investment S.A.R.L. respectivamente por un principal pendiente de 26.759 miles de euros.

Incidencias Condiciones Contractuales.

Al cierre del ejercicio 2015 se acumula una deuda con entidades financieras por incumplimiento de los plazos acordados de pago por importe de 55.765 miles de euros. Estas cantidades corresponden a: Principal (45.357 miles de euros) e Intereses vencidos (10.408 miles de euros). Adicionalmente, se acumulada una deuda vencida con fondos de inversión con un principal pendiente de 28.290 miles de euros e intereses vencidos por importe de 2.744 miles de euros.

Con lo que respecta a la deuda vencida, la Sociedad está negociando con las entidades financieras al objeto de cancelar a corto plazo las deudas bancarias mediante procesos de daciones de pago, ejecuciones de sus activos o refinanciación de deuda .

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 2015, requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser este el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

	Días
Periodo medio de pago a proveedores	77
Ratio de operaciones pagadas	77
Ratio de operaciones pendientes de pago	77
	Miles Euros
Total pagos realizados	1.161
Total pagos pendientes	5.263

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.

Para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se entiende por “Período medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

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.

No obstante a 31 de diciembre del 2015 existen deudas vencidas y pendientes de pago con proveedores por importe de 3.162 miles de euros.

17. Saldos con empresas del Grupo y asociadas

El detalle de los saldos con empresas del Grupo y asociadas en los ejercicios 2015 y 2014, es el siguiente:

Ejercicio 2015

	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 Bulgária, EOOD.	6.969	-	125	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	198	-
Terfovol Renovables, S.A.	-	-	21	-
Teleoro, S.L.	-	-	229	-
Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.	-	-	397	-
Jose Luis Casso 72 S.L.	-	-	126	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	901	-
Otras Sociedades vinculadas	-	-	38	(11)
Deterioros	(12.569)	-	(354)	-
	-	-	1.681	(11)

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	-

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 2015 y 2014, es la siguiente:

Ejercicio 2015

	Miles de euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	473	-
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	6	-
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	351
Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados	-	6.847
Hacienda Pública acreedora por sanciones	-	2.900
	479	10.098

Ejercicio 2014

	Miles de euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	245	-
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	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

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad recibió 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 2015, la Sociedad mantiene pendientes 6.847 miles de euros (6.881 en el ejercicio 2014) 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".

Adicionalmente, bajo el epígrafe "Organismos de la Seguridad Social Acreedores" se incluyen deudas por importe de 351 miles de euros (546 miles de euros en el 2014), de los cuales se está cumpliendo actualmente correctamente el calendario de pagos fijados por la Tesorería de la Seguridad Social, al 31 de diciembre de 2015.

18.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

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

Ejercicio 2015

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Importe
Resultado contable (antes de impuestos)	-	-	(4.679)
Diferencias permanentes	12	-	12
Diferencias temporales	1.190	(773)	417
Limitación deducibilidad gastos financieros	2.055	-	2.055
Base imponible (resultado fiscal)			(2.195)
Retenciones e ingresos a cuenta			1
Total a devolver			1

Las diferencias permanentes (aumentos por 12 miles de euros) corresponden a gastos no deducibles fiscalmente.

Ejercicio de generación	Miles de euros		
	Importe generado pendiente de aplicación al principio del periodo	Aplicado en 2015	Pendiente de aplicación en periodos futuros
2013	5.162	-	5.162
2014	3.397	-	3.397
2015	3.055	1.000	2.055
	11.614	1.000	10.614

Ejercicio 2014

	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			6
Total a devolver			6

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 2015

Concepto	Miles de euros
Resultado contable antes de impuestos	(4.679)
Diferencias permanentes	12
Cuota Impuesto sobre Sociedades (28%/30%)	-
Reversión impuestos diferidos	80
Ingreso por Impuesto sobre Sociedades	80

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

- La nueva Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS) elimina el límite temporal al desaparecer el período máximo para proceder a la compensación de las BIN que estaba establecido en 18 años por lo dispuesto en el R.D.-Ley 9/2011, de 19 de agosto ; 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.

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

En el año 2014, la Sociedad procedió 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.

Al 31 de diciembre de 2015, 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	23.073
2012	27.599
2013	22.030
2014	6.542
2015	2.195
	200.892

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

	Miles de euros	
	2015	2014
Créditos fiscales activados	597	597
	597	597

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.

	Miles de euros	
	2015	2014
Plusvalías asignadas a activos de Guadahermosa	1.100	1.180
	1.100	1.180

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 2015, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2011 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2012 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	
	2015	2014
Ingresos por venta de promociones	1.129	4.915
Ingresos por venta de suelo	2.846	461
Ingresos por arrendamientos	2	11
	3.977	5.387

La distribución de la cifra de negocios de los ejercicios 2015 y 2014, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

Ejercicio 2015

	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	205	1.648	2	1.855
Madrid	-	1.198	-	1.198
Andalucía	924	-	-	924
	1.129	2.846	2	3.977

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

19.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2015	2014
Terrenos y solares	2.545	279
	2.545	279

	Miles de euros	
	Altas	Bajas
Terrenos y solares	11.279	6.666
Deterioro		(4.121)
	11.279	2.545

19.3 Gastos de personal

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

	Miles de euros	
	2015	2014
Sueldos y salarios	228	365
Indemnizaciones	-	40
Otras cargas sociales	-	-
Seguridad social	65	79
	293	484

El número medio de personas empleadas, en el curso de los ejercicios 2015 y 2014, distribuido por categorías profesionales ha sido:

Numero medio empleados	2015	2014
Directivos	3	3
Jefes y Técnicos	-	1
Administrativos y comerciales	7	7
	10	11

El desglose de la plantilla, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

Ejercicio 2015

	Mujeres	Hombres	Número de Empleados
Directivos	1	2	3
Administrativos y comerciales	5	2	7
	6	4	10

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

19.4 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2015 y 2014, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2015	2014
Arrendamientos y cánones	2	3
Reparaciones y conservación	9	-
Servicios de profesionales independientes	1.023	951
Primas de seguros	34	33
Servicios bancarios y similares	12	9
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	4	1
Suministros	11	10
Otros servicios	510	349
	1.605	1.356

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 2015 y 2014, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2015	2014
Ingresos financieros-		
Ingresos de instrumentos financieros de terceros	35	1
	35	1
Gastos financieros-		
Intereses de deudas con terceros	3.090	4.279
Intereses de deudas con empresas vinculadas	-	118
	3.090	4.397

19.6 Deterioro de instrumentos financieros

	Miles de euros	
	2015	2014
Deterioro de participaciones empresas del Grupo y asociadas (Nota 10.1)	149	1.444
Dotación provisión por fondos propios negativos empresas del Grupo	-	-
Variación deterioro de créditos	-	-
Deterioro inversiones financieras a largo plazo	-	-
Total	149	1.444

Los principales deterioros registrados por la Sociedad durante el ejercicio 2015 se corresponden a la provisión por fondos propios negativos de la sociedad (asociada) Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. por 149 miles de euros.

Respecto al 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 2015, 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), si bien hay que hacer constar que debido a la renuncia efectuada por el banco marroquí respecto a la entidad avalista, la ejecución no se dirige contra esta, tal y como se ratificó por Sentencia de fecha 19 de junio de 2013 contra Urbas Maroc, S.A.R.L. que acepta dicha renuncia, quedando el riesgo de avalista supeditado del procedimiento iniciado en España. En cuanto al procedimiento iniciado en España, mediante Auto de fecha 27 de mayo de 2015, se procedió a la admisión de la excepción de litispendencia internacional planteada por Urbas Grupo Financiero S.A., y acordando por tanto el sobreseimiento de dicho procedimiento. A fecha de hoy se está a la espera de resolución sobre el recurso de apelación planteado por la entidad bancaria frente al Auto citado.

Por todo ello, los Administradores entienden que la Sociedad en todo caso, 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.

21. Operaciones y saldos con partes vinculadas

21.1 Operaciones con vinculadas

Durante el ejercicio 2015, se han realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas (en miles de euros).

Sociedad	Ingreso / (Gasto) / Incremento Patrimonio
Otros gastos de explotación:	
-Quantium Venture, S.L.	(180)
-Robisco Investment, S.L.	(150)
Compensación de créditos	
- Robisco Investment, S.L.	1.307
- Nova Lurani, S.L.	1.372

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2015 corresponden a gastos facturados en el marco del contrato como miembro del consejo de administración por las funciones ejecutivas realizadas a la Sociedad (ver nota 21.3)

Adicionalmente, durante el ejercicio 2015 se han llevado a cabo dos ampliaciones de capital con accionistas, aprobadas por la Junta General de Accionistas de 10 de julio de 2015 y 30 de junio de 2014, 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 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.

21.2 Saldos con vinculadas

Los principales saldos en balance con vinculadas son los siguientes:

Ejercicio 2015

Sociedad	Miles de euros	
	Otras deudas (Nota 16.2.1)	Acreedores y Otras cuentas a pagar (Nota 16.2.1)
Robisco Investment, S.L..	-	145
Iuris Consulatio L&K, S.L.	4	-
Laite Business, S.L.	4	-
	8	145

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

21.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2015 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de Ubras Grupo Financiero, S.A., han sido las siguientes:

Ejercicio 2015

Durante el ejercicio 2015, y de conformidad con lo establecido en el Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. en relación con la propuesta de acuerdo de aprobar con carácter consultivo el informe sobre remuneraciones de los consejeros a la próxima Junta General ordinaria a celebrar, y su consideración como política sobre remuneraciones de la sociedad de conformidad con lo establecido en el art. 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital, el cual establece la política de remuneraciones de los consejeros, así como un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado, y el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los consejeros en dicho ejercicio, las retribuciones devengadas por todos los conceptos han sido las siguientes:

Consejero	Miles de euros				Total
	Asignación fija	Dieta por asistencia a Consejo	Dieta por asistencia a Comisión	Contrato Consejero Ejecutivo	
Robisco Invertment S.L.	80	8,2	0,5	150	239
Quantium Venture S.L.	60	8,2	1	180	249
Sanzar Asesoría S.L.	9	3	1	-	13
D. Luis Ramos Atienza	4	8,2	0,5	-	12,7
Corporate Leisure S.L.	4	8,2	2	-	14,2
Iván Cuadrado López	25	-	-	-	25
TOTAL	182	35,8	5	330	553

Además, durante el ejercicio 2015, D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, debido a su condición de Presidente y Consejero Delegado ha devengado una retribución dineraria de 19 miles de euros, cantidad correspondiente al desempeño de dicho cargo hasta su cese como persona física y nombramiento como representante de la sociedad Robisco Inversiones S.L.

Por otra parte, se ha considerado oportuno retribuir y premiar la dedicación destacada a la Sociedad durante el ejercicio 2015 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. Dicha cantidad alcanzará un máximo de 20.000 € quedando la Comisión de Nombramientos y Retribuciones autorizada a su distribución en función de los criterios fijados.

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

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

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
Corporate Leisure, 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.

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 2015 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.

24. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2015 y 2014, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por los auditores de las cuentas anuales, Deloitte S.L. y Baker Tilly España, S.L., respectivamente y por empresas vinculadas al auditor, son los siguientes:

Descripción (en miles de euros)	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas	
	2015	2014
Servicios de Auditoría	40	45
Servicios relacionados con auditoría	-	3
Total servicios de Auditoría y Relacionados	40	48

Durante los ejercicios 2015 y 2014, no se han devengado honorarios por otros conceptos.

25. Hechos posteriores

Nuevos desarrollos internacionales

Por parte de la dirección de la Compañía se están llevando a cabo negociaciones para la entrada de Urbas Grupo Financiero S.A., a través de su participada Urbas Cienfuegos S.L., en el capital social de la mercantil Caribbean Resort and Golf S.L., la cual mantiene vigente un acuerdo de intenciones con la sociedad de capital cubano Cubagolf S.A., para la ejecución de un Proyecto Inmobiliario en la ciudad de Cienfuegos, Cuba. Se prevé inicialmente la construcción de una marina deportiva, 6 campos de golf, 6 hoteles de 5 estrellas, 3 apartahoteles, 1.500 villas y 3.000 apartamentos.

Urbas Grupo Financiero S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

1.- Introducción

El presente informe se enmarca dentro de las obligaciones de publicación de información financiera periódica de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1362/2007, en relación con los requisitos de transparencia que atañen a la compañía, y en concreto, referido al informe financiero anual relativo al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2015 y terminado el 31 de diciembre de 2015.

La sociedad y su grupo consolidado ha sufrido en el ejercicio una variación sustancial que ha afectado sustancialmente a las cifras publicadas, debido a la operación de integración de la compañía Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., integración que de conformidad con la normativa aplicable se debe reflejar contablemente mediante el método de adquisición inversa, por lo que a nivel consolidado dicha sociedad se considera la adquirente, con las implicaciones que ello tiene sobre la composición de los fondos propios y en la determinación del valor de los Activos y pasivos, así como sobre la información financiera comparada.

Sírvase como principal contraste la diferencia en el Patrimonio Neto, que a nivel individual se sitúa en 338,4 millones de euros, mientras que a nivel consolidado se reduce a 164,4 millones de euros, como resultado de valorar los activos aportados por ALDIRA a su valor contable.

2.- Entorno y tendencia prevista

El ejercicio 2015 se ha caracterizado por el intento de salida de la crisis que han sufrido las economías occidentales desde el año 2007. En el caso de España, a partir de este último año, las dificultades del sistema financiero internacional se trasladaron a las economías de los particulares que dejaron de adquirir viviendas. Todo ello dio lugar a una importante crisis inmobiliaria, de modo que se destruyeron dos de cada tres empleos en el sector y desaparecieron multitud de empresas en el mismo. Las viviendas que quedaron sin vender, después de la fuerte expansión, ha originado un abultado stock, que se está comenzando a liquidar de forma ordenada conforme se está iniciando la recuperación de la demanda; además este stock ha limitado la puesta en marcha de nuevos proyectos, lo que está retrasando la recuperación de la actividad. Conviene recordar que históricamente las salidas de las crisis inmobiliarias han sido más lentas que la de la economía en general, aunque existe la confianza en que la inversión en viviendas tienda a converger con la de la Unión Europea, de modo que alcance el 5% del PIB.

En España durante 2015 hemos asistido a una mejoría de la economía, que ha sido acompañada de una baja inflación y una disminución del endeudamiento del sector privado derivado de unos precios bajos en las materias primas y una disminución en los tipos de interés del crédito por la bajada del Euribor y el incremento de facilidad del crédito dispuesto por el BCE, que debe extenderse al sector inmobiliario. Todo ello ha dado lugar a un incremento en la creación de valor y un regreso al crecimiento; pero es necesario el mantenimiento de políticas que permitan: la reducción del déficit público, de la deuda estatal y del desempleo, de modo que se mantenga o incremente nuestra ventaja competitiva y por último el mantenimiento del proceso de reestructuración del sector financiero que le conduzca a una situación patrimonial más saneada y menor endeudamiento.

Todas estas actuaciones permitirían dar un impulso al sector inmobiliario apoyándose en la mejoría de magnitudes fundamentales para el mismo: mercado de trabajo con menos paro, renta disponible en aumento, confianza empresarial en mejoría, incremento de formación de hogares, demanda de compras por parte de extranjeros y estabilidad de mercados financieros con intereses bajos. Por lo tanto, podemos señalar que la recuperación de la demanda inmobiliaria será gradual siguiendo la mejoría de la economía global, si ésta se produce en 2016, y la del mercado laboral, ya que los niveles de precios de la vivienda presentan una correlación muy alta con los de renta de la población y con las facilidades hipotecarias.

Por otra parte hay que señalar que el esfuerzo financiero de las familias, medido como el número de años de salario necesarios para adquirir una vivienda o como el porcentaje de ingresos que se han de destinar al pago de la cuota hipotecaria, ha mejorado durante 2015 en el sentido de que se precisa de un menor esfuerzo.

En cuanto a los riesgos macroeconómicos que se enfrenta el Grupo Urbas en el ejercicio 2016 hay que mencionar como más relevante la elevada vulnerabilidad de la economía española, que puede conducir a una disminución de la demanda en el sector inmobiliario y por tanto en nuestra Compañía.

Esta vulnerabilidad se puede sustentar en la inestabilidad política española, en el comportamiento ralentizado o depresivo de las economías emergentes y en la volatilidad tanto de los tipos de cambio como los mercados financieros, que podían incidir desfavorablemente en nuestra cotización bursátil. A lo anterior, se puede superponer el agotamiento de algunos factores favorables cíclicos y el descenso de la confianza empresarial, que implican un aumento de los riesgos, con los que tendríamos que enfrentarnos para su correcta gestión.

3.- Actividad desarrollada por el Grupo en el ejercicio 2015 y evolución previsible durante el ejercicio 2016.

La cifra de negocios individual durante el ejercicio 2015 ascendió a 3.977 miles de euros y 1.501 miles de euros a nivel consolidado (teniendo en cuenta la adquisición "inversa"). La venta de inmuebles se ha encontrado todavía en una fase muy incipiente de recuperación, ya que, como se ha observado en la salida de anteriores crisis, suele sufrir un decalaje respecto a la mejoría en otros sectores de la economía.

El Grupo ha registrado durante el presente ejercicio a nivel consolidado una pérdida de 4,695 millones de euros (4,599 millones de euros a nivel individual) que representan una disminución del 73 % respecto al ejercicio anterior en ambos casos.

Dichas pérdidas, provienen básicamente de gastos financieros correspondientes a los intereses devengados por la deuda financiera de la compañía, y a gastos corrientes comprendiendo estos a gastos de personal y servicios externos.

El Grupo consolidado disponía a 31 de diciembre de 2015 de 16 promociones con 138 viviendas además de 17 millones de m² en 20 provincias. A ello hay que añadir 2 parkings y 13 locales para alquiler.

Hay que destacar por su especial relevancia la adquisición de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. que fue aprobada por la Junta General de accionistas, con el 99,96 % de los votos favorables, en su reunión del 10 de julio de 2015. Esta adquisición ha supuesto el incremento de 384 millones de euros en fondos propios para Urbas, de modo que el capital social, tras las correspondientes ampliaciones ya inscritas, ha pasado de 22,8 millones de euros a 336 millones de euros y además se ha constituido una reserva de 77 millones de euros. Con todo ello el capital social se ha multiplicado casi por 15 veces.

Las incorporaciones descritas suponen un incremento muy notable en el volumen de nuestros activos, así como en su diversificación, y además han dado lugar a una mejora realmente relevante en la estructura financiera al aumentar el patrimonio neto y eliminar la causa de disolución junto con el incremento de la solvencia y disminución del ratio de endeudamiento. Con estas nuevas bases, se generarán los recursos necesarios para la gestión de la nueva actividad, que se diversificará y aumentará respecto a la de ejercicios anteriores, dando lugar todo ello a unas economías de escala que redundarán en la mejora del Grupo. Es de esperar que los riesgos asociados a la vulnerabilidad de la economía española, antes descritos, y la incertidumbre en la política económica nacional, no pongan en peligro esta deseada mejora.

Con todo ello la valoración global de activos según el Balance consolidado ha alcanzado la cifra de 416,7 millones de euros.

Las dotaciones para deterioro del inmovilizado de la Sociedad se han visto favorecidas por la estabilización de precios en solares y edificaciones ocurrida durante el ejercicio 2015 y se han incluido provisiones extraordinarias por imposición legal relativas a pleitos provocados por la ejecución de deuda financiera, partidas que serán negociadas con las entidades financieras.

Durante el ejercicio 2016 continuará la política empresarial destinada a la disminución de los gastos generales y financieros junto con la reducción de la deuda que se mantiene con las entidades bancarias, en línea con la

operación realizada con Caja Sur y que quedó descrita en el Informe de Gestión del primer semestre de 2015. En esta línea, la compañía considera necesario para garantizar el cumplimiento de sus compromisos económicos y la continuidad de la actividad, seguir con la reducción del pasivo no financiero a través de la realización de nuevas ampliaciones de capital mediante compensación de créditos, a lo que hay que unir la necesidad de reestructuración del pasivo financiero por la línea de la reducción del mismo, bien por medio de daciones en pago o ejecución extrajudicial y por la línea de la refinanciación de deuda vencida sin que ello genere un mayor coste añadido Asimismo, si no se materializan los riesgos existentes sobre el sector inmobiliario, se espera iniciar los estudios para el relanzamiento de la actividad constructora.

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

A 31 de diciembre de 2015 el capital social inscrito en el Registro Mercantil de Madrid asciende a 336.112.541,49 euros, distribuido en 33.611.254.149 acciones de 0,010 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 33.611.254.149. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado. No se encuentran admitidas a cotización 30.759.040.000 acciones por un importe nominal de 307.590.400 euros.

Como entidad cotizada, la compra de participaciones significativas de Urbas Grupo Financiero S.A. está sujeta a comunicación al emisor y a la CNMV. De igual forma la adquisición de un porcentaje superior al 30% de capital determina la obligación de formular una OPA.

Las participaciones de capital superiores al 3% (directas más indirectas) a 31 de diciembre de 2015 son las que a continuación se indican, de acuerdo con las comunicaciones remitidas a la CNMV: D. Juan Antonio Ibáñez Fernández 28,117%, Alza Real Estate S.A. 25,199% y D. Juan Antonio Acedo Fernández 27,719%.

Durante el ejercicio 2015 se contrataron un total de 4.958.409.579 acciones, lo que ha dado lugar a una rotación de 1,73 veces el capital autorizado a cotizar. El número medio diario de acciones cotizadas fue de 17.686.553.

En materia de pactos parasociales entre accionistas que afecten a la compañía, en el Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2014 se recogió el texto del acuerdo privado suscrito entre ésta y las sociedades Robisco Investment S.L. y Nova Lurani S.L. suscrito el 5 de marzo de 2014 y publicado mediante hecho relevante el 15 de abril de 2014. Este acuerdo fue modificado en el sentido de prorrogar su vigencia hasta diciembre de 2017 y ampliado en la cuantía de adquisición de deuda de proveedores hasta un máximo de 8 millones de euros. Todo ello quedó reflejado en el hecho relevante que, para general conocimiento, se publicó el 28 de mayo de 2015 y en el Informe de Gestión del primer semestre de 2015.

5.- Autocartera y obligaciones convertibles

La Junta General celebrada el 10 de julio de 2015 autorizó al Consejo de Administración, por un plazo máximo de dieciocho meses, a proceder a la adquisición derivativa de acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., 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 valor nominal ni superior al valor de cotización en el momento de su adquisición.

La sociedad no dispone de autocartera a 31 de diciembre de 2015.

En la Junta General de 6 de septiembre de 2011 se autorizó al Consejo de administración la emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones de la sociedad hasta la cifra global de 25 millones de euros en un plazo máximo de 5 años. En cualquier caso, el aumento necesario de capital que se autorice para la conversión de cada emisión no podrá superar el 29% del capital vigente en el momento del uso parcial o global de la delegación.

6.- Consejo de Administración y Estatutos.

Conforme a lo aprobado en la Junta General de 10 de julio de 2015 se modificaron los Estatutos Sociales, Reglamento del Consejo y de la Junta para adaptarlos a la Ley 31/2014 de 3 de diciembre.

Los artículos 16b de los Estatutos Sociales y 19 del Reglamento del Consejo señalan que corresponde a la Junta General de Urbas Grupo Financiero S.A. elegir los miembros del Consejo de Administración, ratificar los nombramientos que interinamente hubiese efectuado el propio Consejo y revocar cualquiera de dichos nombramientos.

El número de Consejeros, conforme a lo reflejado en el artículo 20 de los Estatutos, será un mínimo de 5 y un máximo de 10.

De acuerdo con el artículo 17c de los Estatutos corresponde a la Junta General aprobar la modificación de los mismos.

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

En la sesión del Consejo de Administración celebrada el 29 de junio de 2105 se acordó elegir por cooptación como nuevo miembro del mismo a la compañía Sanzar Asesoría S.L., quién designo como representante físico a D. Ignacio Checa Zavala, en sustitución de la compañía Espartel Fund Investment S.L.

El Consejo de Administración está compuesto a 31 de diciembre de 2015 por los siguientes miembros:

- Presidente y Consejero Delegado: 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: D. Luis Ramos Atienza.
- Vocal: Sanzar Asesoría S.L., representada por D. Ignacio Checa Zavala.
- Secretario no Consejero: D. Iván Cuadrado López.

7.- Grupo

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Grupo Financiero S.A. son las que a continuación se indican, recogiendo entre paréntesis la participación de esta última: Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo (100%), Urbas Bulgaria S.L.U. (100%), Urbas Rumanía (99%), Terfovol Renovables S.A. (100%), Desarrollos Renovables Zimmermann S.L. (100%), Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. (100%), Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. (100%), Urbas Cienfuegos S.L. (100%) Teleoro Medios S.L. (51,8%), El Decano Audiovisual (40%), Haviland Proyectos Inmobiliarios (42%), Cabosur Gestión XXI (42%) y Loinsa Portugal (90%).

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

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

Ni la Sociedad dominante ni el Grupo consolidado han incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio anual terminado en el 2015 ni disponen de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2015.

Urbas Grupo Financiero S.A

Diligencia de formulacion de cuentas anuales

El Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A . certifica:

Que las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de Urbas Grupo Financiero, S.A., correspondientes al ejercicio 2015, han sido formulados por el Órgano de Administración a partir de los registros contables de la entidad, de acuerdo con la normativa aplicable. Asimismo, la información contable contenida en el informe de gestión concuerda con la contenida en las cuentas anuales de la entidad correspondientes al ejercicio 2015.

Que las cuentas anuales reflejan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la entidad al 31 de diciembre de 2015, así como los resultados del ejercicio cerrado a dicha fecha y manifestamos la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

Que dichos documentos (las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado) están transcritos en las hojas que preceden a esta diligencia y que se encuentran compuestas por 54 hojas, incluida la presente, impresas en el anverso, y visadas todas ellas por los miembros del Consejo de Administración.

Que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 37 del Código de Comercio y en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, dichos documentos han sido formuladas por acuerdo unánime del Consejo de Administración en su reunión de fecha 31 de marzo de 2016.

Que dichos documentos son los que se van a presentar a la reunión ordinaria de la Junta General de Accionistas, para su aprobación, si procede, en cumplimiento el artículo 164 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Y en prueba de conformidad firman a continuación, todos los administradores:

Presidente: ROBISCO INVESTMENT, S.L.(Representada por D. Juan Antonio Ibáñez Fernandez)	Vicepresidente: QUANTIUM VENTURE, S,.L. (Representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández)
Consejero: CORPORATE LEISURE, S.L. (representada por D. Jose Humberto Ávila Carrillo)	Consejero: LUIS RAMOS ATIENZA
Consejero: Sanzar Asesoría, S.L. (representada por D. Ignacio Checa Zavala)	

Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado al 31 de diciembre de
2015 e Informe de Gestión Consolidado,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente





BAKER TILLY FMAC

INFORME DE AUDITORIA 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.** (la "Sociedad Dominante") y **sociedades dependientes** (el "Grupo"), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado 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, de la situación financiera y de los resultados consolidados de **Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes**, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 2 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 los administradores 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 de la entidad. 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.



BAKER TILLY FMAC

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** a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados 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.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en la nota 3.f de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que el Grupo ha registrado pérdidas en el ejercicio 2015 por importe de 4.695 miles de euros que se acumulan a las pérdidas presentadas en ejercicios anteriores, que el fondo de maniobra al 31 de diciembre de 2015 es negativo en 141.455 miles de euros y que el Grupo mantiene al cierre del ejercicio 2015 deudas vencidas por importe de 99.869 miles de euros, con entidades crédito, fondos de inversión, administraciones públicas y proveedores. Las circunstancias descritas son indicativas de una incertidumbre sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento y de que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas. La continuidad de la actividad del Grupo y el efecto que ello pueda producir en las cuentas anuales consolidadas adjuntas dependerá del cierre exitoso de las negociaciones para la restructuración de la deuda con los acreedores referidos, para adecuar el servicio de la misma a las expectativas de generación de recursos del negocio y financiar adecuadamente sus operaciones, o del desenlace final de cualquier otra medida o decisión adicional que se pudiera adoptar. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Asimismo, llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en las notas 11 y 13 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que en la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios (inversiones inmobiliarias y existencias) del Grupo, al cierre del ejercicio 2015, 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. Teniendo en cuenta los procesos de negociación abiertos por el Grupo, encaminados a garantizar la viabilidad financiera del mismo y la situación actual de deudas vencidas pendientes de pago, advertimos que se podría producir la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, lo que a su vez, podría poner de manifiesto variaciones en el valor de realización de dichos activos inmobiliarios respecto de las valoraciones referidas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Finalmente, llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en la nota 3.b de la memoria, en la que se indica que el Grupo no presenta las cifras comparativas del ejercicio 2014 debido a que las cuentas anuales consolidadas adjuntas se consideran primeras cuentas anuales consolidadas de la Sociedad adquirente contable, por haberse producido en el ejercicio 2015 una adquisición "inversa", operación que se caracteriza por presentar a efectos contables a la Sociedad adquirente legal como adquirida contable y viceversa. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.



BAKER TILLY FMAC

Párrafo sobre otras cuestiones

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2014 fueron auditadas por Deloitte, S.L. Su informe de auditoría de fecha 17 de junio de 2015 expresaba una opinión favorable.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de la sociedad **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 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación, en su caso, de la información contable 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 sociedad **Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes**.

BAKER TILLY/FMAC
(Inscrita en el registro Oficial de Auditores
de cuentas con el N° S2106)



[Handwritten signature]

José Antonio Torres Pérez
Socio-Auditor de Cuentas
Veinticinco de abril de 2016

BAKER TILLY
FMAC
BAKER TILLY FMAC,
S.L.P.

2016 N° 01/16/01860
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe sujeto a la normativa
reguladora de la actividad de
auditoría de cuentas en España
.....

Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado al 31 de diciembre de
2015 e Informe de Gestión Consolidado



URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE 2015

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio	2015	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas de la Memoria	Ejercicio	2015
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 16		
Activos intangibles	Nota 9		15	Capital social			336.113
Inmovilizaciones materiales	Nota 10		2.797	Prima de emisión			53.780
Inversiones inmobiliarias	Nota 11		20.703	Reservas de la Sociedad Dominante			11.041
Fondo de comercio			81.115	Reserva de fusión			(231.804)
Activos financieros no corrientes	Nota 15		85	Reservas en sociedades consolidadas			-
Inversion en empresas asociadas	Nota 12		2.002	Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio			(4.695)
Activos por impuestos diferidos	Nota 21		139	Total patrimonio neto atribuible a accionistas Soc Dom.			164.435
				Intereses minoritarios	Nota 17		5
Total activo no corriente			106.856	Total patrimonio neto			164.440
				INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS			-
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 19		61.863
				Otros pasivos no corrientes	Nota 20.1		11.691
				Provisiones a largo plazo	Nota 18		10.317
				Total pasivo no corriente			83.871
ACTIVO CORRIENTE:			309.822	PASIVO CORRIENTE:			
Existencias	Nota 13		305.544	Provisiones a corto plazo			21
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 14		928	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 19		107.822
Otros activos financieros corrientes	Nota 15		1.381	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	Nota 20.2		13.483
Administraciones Públicas deudoras	Nota 21		1.417	Administraciones Públicas acreedoras	Nota 21		10.617
Otros activos corrientes			-	Otros pasivos corrientes	Nota 20.1		36.424
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 15		552	Total pasivo corriente			168.367
Total activo corriente			309.822	TOTAL PASIVO			416.678
TOTAL ACTIVO			416.678				

Las Notas 1 a 29 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2015

URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTE AL PERÍODO FINALIZADO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Miles de Euros)

(Cifras en euros)	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015
Operaciones continuadas:		
Importe neto de la cifra de negocio	Nota 23.a	1.501
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)		(181)
Aprovisionamientos	Nota 23.b	(633)
Gastos de personal	Nota 23.d	(379)
Dotación a la amortización	Notas 9, 10, 11	(213)
Servicios exteriores		(1.135)
Tributos		(224)
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	Nota 13	(7)
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	Nota 23.c	62
Otros ingresos de explotación		338
Otros gastos de explotación		(672)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO /(PÉRDIDA)		(1.543)
Ingresos financieros	Nota 23.e	36
Gastos financieros	Nota 23.e	(2.958)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación Bfo / (pda)	Nota 23.e	(151)
Variación de instrumentos financieros	Nota 12	(79)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(4.695)
Impuestos sobre las ganancias	Nota 21	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(4.695)
ATRIBUIBLE A:		
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		(4.695)
Beneficio por acción (en euros por acción)		
De operaciones continuadas:		
Beneficio por acción básico		(0,002)
Beneficio por acción diluido		(0,002)

URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2015
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(4.695)
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)	(4.695)
a) Atribuido a la Sociedad Dominante	(4.695)

Las Notas 1 a 29 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2015

URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS ANUALES

AL 31 DE DICIEMBRE 2015

(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de Emisión	Deuda con Socios	Reservas por Adquisición Inversa	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en Sociedades Consolidadas	Intereses Minoritarios	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2013									
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	0	-	(32)	(32)
Operaciones con accionistas									
- Aumento de capital	30.636	17.670	-	-	-	-	-	-	48.306
Otras variaciones en el patrimonio neto									
- Distribución del resultado 2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	30.636	17.670	-	-	-	0	-	(32)	48.274
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(4.695)	(4.695)
Operaciones con accionistas									
- Reducción de capital	(20.413)	(3.891)	-	-	-	-	-	-	(24.304)
- Aumento de capital	94.091	51.074	-	-	-	-	-	-	145.165
- Otros movimientos	-	(11.073)	-	-	11.073	-	-	-	-
Otras variaciones en el patrimonio neto									
- Distribución del resultado 2014	-	-	-	-	(32)	-	-	32	-
- Otras variaciones	231.799	-	-	(231.804)	-	-	5	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015	336.113	53.780	-	(231.804)	11.041	0	5	(4.695)	164.440

Las Notas 1 a 29 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2015

URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO FINALIZADO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Miles de Euros)

(Cifras en Miles de euros)	Notas de la Memoria	2015
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(1.788)
Resultado antes de impuestos		(4.695)
Ajustes al resultado:		4.086
Amortización (+)	Nota 6, 7 y 8	213
Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	Nota 11	(62)
Deterioro de instrumentos financieros		79
Variación de provisiones (neto) (+/-)	Nota 15 y 18.1	783
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación		151
Resultado financiero		2.922
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		(1.179)
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)		-
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		-
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)		-
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (-/+)		(1.179)
Aumento / (Disminución) de otros pasivos financieros (-/+)		-
Aumento / (Disminución) de otros activos y pasivos no corrientes (-/+)		-
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-
Deuda con entidades de crédito		-
Desinversiones en (+):		-
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		1.948
Intereses cobrados y pagados netos		-
Emisión de deudas con entidades de crédito		-
Emisión de deudas con empresas vinculadas		1.948
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-
Variación de reservas		-
4. AUMENTO/ DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)		160
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		392
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		552

Las Notas 1 a 29 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2015

Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2015

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. Información general relativa a fusiones y adquisiciones

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 21 de mayo de 2015, el consejo de Administración de URBAS aprobó el proyecto de adquisición de la sociedad ALDIRA.

La adquisición se ha arbitrado mediante ampliación de capital en la cual URBAS (adquirente a efectos legales) emite valores para adquirir la participación de ALDIRA (sociedad adquirida a efectos legales). Debido a que los aportantes de la sociedad adquirida reciben el 92% del capital social resultante, ALDIRA se considera el adquirente contable, siendo por tanto una adquisición "inversa" en consonancia con lo definido por la Normativa Internacional de Información Financiera, que se caracteriza por presentar, a efectos contables, a la sociedad adquirente legal como adquirida contable y a la sociedad adquirida legal, como adquirente contable.

Con fecha 10 de julio de 2015, la Junta de Accionistas aprobó la mencionada adquisición de la sociedad ALDIRA, la cual tiene efectos contables el 30 de junio de 2015. Con fecha 24 de septiembre 2015 se realizó la Inscripción en el Registro Mercantil.

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 2015, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 31 de marzo de 2016

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 2015, 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 2015 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 2014 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 10 de Julio de 2015. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2015, 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.

Tal y como se menciona en la Nota 2, se ha producido una adquisición "inversa", operación que se caracteriza por presentar a efectos contables a la sociedad adquirente legal como adquirida contable y viceversa. Debido a que la sociedad ALDIRA (adquirente contable) tuvo su aportación de patrimonio en el ejercicio 2015 se consideran primeras cuentas anuales consolidadas y por lo tanto no se presenta una comparativa con el ejercicio 2014.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en 2015

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015 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 2015, 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 2015:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
IFRIC 21 Gravámenes	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en un a fecha especificada.	17 de Junio de 2014 ⁽¹⁾
Mejoras a las NIIF Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de enero de 2015 ⁽²⁾

(1) La Unión Europea endosó el IFRIC 21 (Boletín UE 14 de junio de 2014), modificando la fecha de entrada en vigor original establecida por el IASB (1 de enero de 2014) por el 17 de Junio de 2014

(2) La fecha de entrada en vigor IASB de esta norma era a partir de 1 de julio de 2014

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

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 aprobadas para su uso en la Unión Europea	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones de NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo periodo en el que se pagan si se cumplen ciertos requisitos.	1 de febrero de 2015 ⁽¹⁾
Mejoras en la NIIF Ciclo 2010-2012 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de febrero de 2015 ⁽¹⁾
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible que no incluye los basados en los ingresos	1 de enero de 2016
Modificación de la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en las operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio	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.	1 de enero de 2016
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores a una serie de normas	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 – Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014)	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor.	1 de enero de 2016
Modificación NIC 1 Iniciativa desgloses (diciembre de 2014)	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc)	1 de enero de 2016

(1) La fecha de entrada en vigor IASB de estas normas era a partir del 1 de julio de 2014

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 (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC-31)	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Nueva norma de arrendamientos que sustituye a la NIC 17. Los arrendatarios incluirán todos los arrendamientos en balance como si fueran compras financiadas.	1 de enero de 2019
Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 Sociedades de Inversión (diciembre de 2014)	Aclaraciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión	1 de enero de 2016
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Aclaración en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida

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) Combinaciones de negocios

El Grupo ha aplicado la NIIF 3 “Combinaciones de negocios” revisada en 2008 en las transacciones realizadas a partir del 1 octubre de 2011.

En las combinaciones de negocios, el Grupo aplica el método de adquisición.

La fecha de adquisición es aquella en la que el Grupo obtiene el control del negocio adquirido.

La contraprestación entregada por la combinación de negocios se determina en la fecha de la adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos, los instrumentos de patrimonio netos emitidos y cualquier contraprestación contingente que dependa de hechos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones a cambio del control del negocio adquirido.

La contraprestación entregada, excluye cualquier desembolso que no forma parte del intercambio por el negocio adquirido. Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gasto a medida que se incurren.

El Grupo reconoce en la fecha de adquisición de los activos adquiridos y los pasivos asumidos por su valor razonable. Los pasivos asumidos incluyen los pasivos contingentes en la medida en que representen obligaciones presentes que surjan de sucesos pasados y su valor razonable pueda ser medido con fiabilidad.

Se exceptúa de la aplicación de este criterio a los activos no corrientes o grupos enajenables de los elementos que se clasifiquen como mantenidos para la venta, los pasivos por retribuciones a largo plazo de prestación definida, las transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio, los activos y pasivos por impuesto diferido y los activos intangibles surgidos de la adquisición de derechos previamente otorgados.

Los activos y pasivos asumidos se clasifican y designan para su valoración posterior sobre la base de los acuerdos contractuales, condiciones económicas, políticas contables y de explotación y otras condiciones existentes en la fecha de adquisición, excepto los contratos de arrendamiento y de seguros.

El exceso existente entre la contraprestación entregada y el importe neto de los activos adquiridos y los pasivos asumidos, menos el valor asignado a las participaciones dominantes, se registra como fondo de comercio. En su caso, el defecto, después de evaluar el importe de la contraprestación entregada, el valor asignado a las participaciones no dominantes y la identificación y valoración de los activos netos adquiridos, se reconoce en resultados

Adquisición inversa

Según se menciona en la nota 2, con fecha 10 de julio de 2015 se ha procedido a la adquisición mediante ampliación de capital de la participación de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., a través de la aprobación en Junta General de Accionistas (Sociedad adquirida legal y sociedad adquirente contable). Las cuentas anuales consolidadas reflejan una continuación de las cuentas anuales consolidadas de la sociedad adquirente contable.

La adquisición inversa se ha contabilizado siguiendo los criterios expuestos en el apartado de combinaciones de negocios, considerando que el adquirente legal es la adquirida a efectos contables. El importe de la contraprestación entregada se ha determinado por el valor razonable del número de instrumentos de patrimonio de la adquirida legal que habrían sido necesarios emitir para entregar a los accionistas de la sociedad adquirente legal el mismo porcentaje de instrumentos de patrimonio de la entidad combinada.

d) 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.

e) 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 2015 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 28).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible, al 31 de diciembre de 2015, 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.

f) Principio de empresa en funcionamiento

Las presentes cuentas anuales consolidadas muestran que el Grupo ha registrado unas pérdidas por importe de 4.695 miles de euros que se acumulan a las presentadas en ejercicios anteriores. Asimismo, el fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2015 presenta un saldo de 141.455 miles de euros. Por otra parte, el Grupo mantiene deudas financieras con garantía hipotecaria vencidas y pendientes de pago por importe de 57.707 miles de euros (nota 19 de la memoria), deudas vencidas con fondos de inversión por importe de 32.153 miles de euros (nota 20.1 de la memoria), deudas vencidas y pendientes de pago con administraciones públicas por importe de 6.847 miles de euros (nota 21 de la memoria) y deudas vencidas y pendientes de pago con proveedores por importe de 3.162 miles de euros (nota 20.2 de la memoria).

Los factores descritos anteriormente inciden directamente sobre la aplicabilidad del principio de empresa en funcionamiento por parte del Grupo y en consecuencia, sobre la capacidad de la misma 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.

No obstante lo anterior, existen diversos factores que tienden a reducir las dudas sobre la continuidad del Grupo, y entre ellos cabe destacar:

- a) Los distintos procesos de renegociación de la deuda financiera que el Grupo tiene abiertos con distintas entidades financieras, si bien a la fecha de formulación dichas negociaciones se encuentran pendientes de acuerdo definitivo, aunque estimamos que la resolución de los mismos será positiva y podremos conseguir adecuar el vencimiento de la deuda al ciclo de explotación de el Grupo y a los flujos futuros esperados. En cualquier caso, en aquellas situaciones en las que no se pudiera alcanzar un acuerdo de renegociación de la deuda financiera y se produjera la ejecución de las garantías hipotecarias afecta a dicha deuda, estimamos que el valor de los activos, con base en las tasaciones disponibles y realizadas por expertos independientes, afectos a dichas garantías hipotecarias, sería suficiente para cubrir la deuda pendiente y además, estimamos que no se generaría ningún pasivo adicional significativo que no pudiera ser absorbido por el valor final de los referidos activos.
- b) El proceso de reforzamiento de la situación patrimonial que el Grupo ha estado llevando a cabo durante el ejercicio 2015, con el objetivo de eludir la situación de disolución en la que se encontraba al cierre del ejercicio anterior y para ellos los principales hitos acometidos han sido los siguientes:
 - Con fecha 12 de marzo de 2015, y en relación al segundo plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto, relativo a la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria con fecha 30 de junio de 2014, el Consejo de Administración procedió a aumentar el capital de la compañía en la cantidad de 2.995,5 miles de euros mediante compensación de créditos.
 - Con fecha 5 de agosto de 2015, el Consejo de Administración procedió a ejecutar la ampliación de capital mediante compensación de créditos aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía "URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A." celebrada en primera convocatoria el día 10 de julio de 2015, en cuanto al primer periodo de ratificación y adhesión en el cual acreedores suscribieron acciones mediante la compensación de sus créditos por un importe total de 3.421,9 miles de euros,

correspondiendo 2.737,5 miles de euros al valor nominal de las acciones emitidas y 684,4 miles de euros a prima de emisión.

- Con fecha 6 de agosto de 2015 se lleva a cabo la ampliación de capital de Urbas Grupo Financiero por una cifra nominal total de 307.590,4 miles de euros con una prima de emisión total y conjunta de 76.897,6 miles de euros, esto es por un importe total de la emisión de 384.488 miles de euros, mediante aportación no dineraria del 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L."

Las cuentas consolidadas del Grupo, al cierre del ejercicio presentan un patrimonio neto de 164,4 millones de euros.

- c) El Grupo cuenta con el apoyo financiero de las sociedades vinculadas Robisco Investment, S.L. y Nova Lurani, S.L. En este sentido, el acuerdo tiene vigencia hasta diciembre de 2017 y si materializa en la concesión de una línea de crédito en efectivo por importe de 4 millones de euros, para hacer frente al pago de gastos corrientes de la actividad ordinaria, incluidos los gastos de estructura y en la concesión de una línea de gestión y tramitación de pago a proveedores por importe de 8 millones de euros (nota 14 de la memoria).

Teniendo en cuenta los argumentos expuestos anteriormente, la presentación de las Cuentas Anuales, se ha realizado sobre la base de la consideración del principio de empresa en funcionamiento previendo, la duración ilimitada de la Sociedad matriz y la continuidad de la actividad empresarial del Grupo.

g) 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.

h) Variaciones en el perímetro de consolidación

Ejercicio 2015

Entradas al perímetro de consolidación

Con fecha 28 de Julio de 2015, la Sociedad constituyó la sociedad Urbas Cienfuegos S.L., por un capital de 3 miles de euros.

Con fecha 6 de agosto de 2015 se lleva a cabo la ampliación de capital de la Compañía por una cifra nominal total de TRESCIENTOS SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS EUROS (307.590.400,00 €) con una prima de emisión total y conjunta de SETENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS EUROS (76.897.600,00 €), esto es por un importe total de la emisión de TRECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL EUROS (384.488.000,00 €), mediante aportación no dineraria del 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.".

Salidas al perímetro de consolidación

En 2015, los administradores de la Sociedad Mulova Corporate S.L. han procedido a la disolución de la misma, saliendo de este modo del perímetro de Urbas Grupo Financiero S.A.

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 Husset Capital Sociedad de Inversiones, S.L., constituida en 2013, por el valor neto contable, el cual, ascendía a 3 miles de euros.

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 4.599 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 2015 y 2014, 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 Grupo manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
3. Tesorería y otros activos líquidos equivalentes: la tesorería comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los otros activos líquidos equivalentes son inversiones a corto plazo, con vencimientos iniciales anteriores a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.

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

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

Pasivo financiero y patrimonio neto

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

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

Jerarquía del valor razonable

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

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

En aplicación de la NIIF 13, el Grupo ha estimado el riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados (Nota 4-k). Se estima que el riesgo de crédito no es significativo al 31 de diciembre de 2015.

No existen activos y pasivos valorados al valor razonable. No obstante, para la determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias (Véase Nota 11) y las existencias (Véase Nota 13) se han utilizado inputs de nivel 3.

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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

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 2015, 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 18).

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.

A 1 de enero de 2016, Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus principales Sociedades Dependientes se acogieron 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 2015 y 2014, 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 2015, no hay saldos registrados en moneda distinta del euro.

No se han producido transacciones significativas, en 2015, 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
	2015
Existencias (Nota 13)	295.771
Total activos corrientes	295.771
Deudas con entidades de crédito (Nota 19)	-
Total pasivos corrientes	-

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.

	Ejercicio
	2015
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	(4.695)
Número medio ponderado de acciones en circulación	2.492.729.926
Resultado básico por acción (euros)	(0,002)

b) Resultado diluido por acción

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

	Ejercicio
	2015
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	(4.695)
Número medio ponderado de acciones en circulación	2.492.729.926
Resultado básico por acción (euros)	(0,002)

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

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

Segmentos de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor, al cierre del ejercicio 2015, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2015, 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
	2015	2015	2015	2015
Ingresos:				
Ventas	1.019	482	-	1.501
Total ingresos	1.019	482	-	1.501
Resultados:				
Rdo. del segmento	(1.036)	(489)	(17)	(1.542)
Rdo. de explotación	(1.036)	(489)	(17)	(1.542)
Ingresos financieros	-	-	35	35
Gastos financieros netos	(2.760)	(187)	(11)	(2.958)
Rdo. Entidades valoradas método participación	-	-	(151)	(151)
Variación Instrumentos Financieros	-	-	(79)	(79)
Resultado antes de impuestos	(3.796)	(676)	(223)	(4.695)

	Miles de euros			
	2015			
	Promoción y suelo	Patrimonio en Renta	Otros	Total Grupo
<u>Otra información:</u>				
Adiciones de activos fijos (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	-	-	-	-
Amortización acumulada (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	(518)	(2.217)	-	(2.735)
Balance:				
Activo-				
Activos no corrientes	78.552	25.834	2.471	106.857
Activos corrientes	308.148	38	1.636	309.822
Activo total consolidado	386.700	25.872	4.107	416.679
Pasivo-				
Pasivos no corrientes	82.133	1.387	351	83.871
Pasivos corrientes	156.177	5.949	6.241	168.367
Pasivo total consolidado	238.310	7.336	6.592	252.238

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 2015, todas las operaciones se han efectuado en España.

8. Combinaciones de negocio

Tal como se menciona en la nota 2 de la presente memoria, 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 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.

Con fecha 21 de mayo de 2015, el consejo de Administración de URBAS aprueba el proyecto de adquisición de la sociedad ALDIRA.

La adquisición se ha arbitrado mediante ampliación de capital en la cual URBAS (adquirente a efectos legales) emite valores para adquirir la participación de ALDIRA (sociedad adquirida a efectos legales). Debido a que los

aportantes de la sociedad adquirida reciben el 92% del capital social resultante, ALDIRA se considera el adquirente contable, siendo por tanto una adquisición "inversa", que se caracteriza por presentar, a efectos contables, a la sociedad adquirente legal como adquirida contable y a la sociedad adquirida legal, como adquirente contable.

Con fecha 10 de julio de 2015, la Junta de Accionistas aprobó la mencionada adquisición de la sociedad ALDIRA, la cual tiene efectos contables el 30 de junio de 2015, con fecha 24 de septiembre 2015 se ha realizado la Inscripción en el Registro Mercantil.

La razón que ha motivado la adquisición es la mejora de la estructura y eficacia de los respectivos grupos empresariales a los que pertenecen las sociedades intervinientes, entendiéndose que se trataba de una operación altamente beneficiosa por cuanto permitía consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, así como crear una tesorería suficiente para poder atender a los gastos operativa de estructura permitiendo al mismo tiempo la incorporación de nuevos socios.

El fondo de comercio generado, se atribuye de forma genérica a los beneficios de la combinación de activos y actividades del Grupo, fuerza de trabajo y sinergias esperadas y de forma particular, a las plusvalías latentes de los activos inmobiliarios incorporados y a la existencia de bases imponible negativas no registradas contablemente pero susceptibles de ser compensadas con beneficios futuros.

El coste de la combinación de negocios ha sido determinado en función de la capitalización bursátil media ponderada de la acción de Urbas Grupo Financiero S.A. durante el último trimestre del 2014 y primer trimestre del 2015, así como del análisis del patrimonio neto resultante al 31 de diciembre de 2014, por un total de 32.230 miles de euros.

El detalle del coste de la combinación de negocios, del valor razonable de los activos netos adquiridos y el fondo de comercio es como sigue:

	Miles de euros
Coste de la combinación de negocios	32.230
Valor razonable de los activos netos adquiridos	(48.885)
Fondo de Comercio	81.115

El valor razonable de los activos netos de adquiridos han sido calculado a partir del valor neto contable de la sociedad Urbas Grupo Financiero S.A. con la información aportada a 30 de junio del 2015 (fecha en la que se considera surge efectos contables la adquisición).

Con fecha 31 de diciembre del 2015 el Grupo ha procedido a realizar el correspondiente "test de deterioro" de dicho Fondo de Comercio mediante la valoración de los activos incorporados en el proceso de adquisición, con base en las tasaciones realizadas por expertos independientes de dichos activos, habiendo resultado un importe de valoración de los activos mucho mayor al valor registrado contablemente, por lo que no procede registrar ninguna pérdida por deterioro.

9. Activos intangibles

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, en el ejercicio 2015, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2015

	Miles de euros		
	Incorporaciones perímetro de consolidación	Adiciones/ Reversiones	31.12.2015
Coste:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	15.025
Fondo Comercio (Nota 8)	81.115	-	81.115
Aplicaciones informáticas	60	-	60
	96.200	-	96.200
Amortización acumulada:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	(47)	(3)	(50)
Aplicaciones informáticas	(59)	-	(59)
	(106)	(3)	(109)
Deterioro:			
Derechos de explotación	(14.961)	-	(14.961)
	(14.961)	-	(14.961)
Total neto	81.133	(3)	81.130

Al cierre del ejercicio 2015, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible. Por otro lado, al 31 de diciembre de 2015 existen aplicaciones Informáticas en uso que se encuentran totalmente amortizadas por importe de 59 miles de euros.

Tal y como se comenta en la Nota 8, no se ha registrado ningún deterioro del Fondo de Comercio tras realizarse el correspondiente "test de deterioro".

10. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, el ejercicio 2015, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2015

	Miles de euros			
	Incorporación perímetro de consolidación	Adiciones	Salidas	31.12.2015
Coste:				
Terrenos y construcciones	2.859	-	-	2.859
Otras instalaciones y mobiliario	220	-	-	220
Equipos para procesos informáticos	84	1	-	85
Otro inmovilizado material	41	1	-	42
	3.204	2	-	3.206
Amortización acumulada:				
Construcciones	(86)	(4)	-	(90)
Otras instalaciones y mobiliario	(214)	(2)	-	(216)
Equipos para procesos informáticos	(81)	-	-	(81)
Otro inmovilizado material	(21)	(1)	-	(22)
	(402)	(7)	-	(409)
Total neto	2.802	(5)	-	2.797

No se han registrado pérdidas por deterioro de ninguna de estas partidas en el ejercicio 2015. Al 31 de diciembre de 2015, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Al cierre del ejercicio 2015, la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso, por importe de 278 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2015, existen activos materiales por importe de 32 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2015, ascienden a 29 miles de euros.

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 2015, los Administradores consideran que las coberturas contratadas son suficientes.

11. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en el ejercicio 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2015

	Miles de euros			
	Incorporación perímetro de consolidación	Adiciones	Retiros	31.12.2015
Coste:				
Terrenos	10.601	-	-	10.601
Construcciones	13.726	-	-	13.726
	24.327	-	-	24.327
Amortización acumulada:				
Construcciones	(2.013)	(204)	-	(2.217)
	(2.013)	(204)	-	(2.217)
Deterioro:				
Construcciones	(1.407)	-	-	(1.407)
	(1.407)	-	-	(1.407)
Total neto	20.907	(204)	-	20.703

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

Activos en Renta	Localidad	M ²
C.C.Meco*	Meco(Madrid)	11.092
Local Pinto	Pinto (Madrid)	1.938
Residencial Cercedilla	Cercedilla (Madrid)	124
Local C/Velazquez	Madrid	555
Teatro Valencia*	Valencia	1.153
C.C.Loma Verde	Alborote (Granada)	5.540
C.C.Loma Linda	Ogijares (Granada)	3.872
Local el Serrallo	Granada	3.035
Local Paladium	Linares (Jaen)	421
Locales Banana Beach	Marbella (Málaga)	1.445
Parking Puerto Estepona	Estepona (Málaga)	2.525
Kiosko C.C. Belvalle*	Meco (Madrid)	167

(*)Activos Arrendados

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

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 2016, no esperando incidencia alguna al respecto.

Al 31 de diciembre de 2015, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 12.519 miles de euros que garantizan diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2015, ascienden a 3.422 miles de euros (véase Nota 19).

La adquisición del local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid se realizó en el ejercicio 2010 a través de una permuta de activos con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. Al 31 de diciembre de 2015, 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 20.2). 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 2015, calculado en función de las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 25.326 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 2015, el Grupo no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

12. Inversiones en empresas asociadas

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

	Miles de euros
Incorporaciones al perímetro de consolidación	2.153
Otros movimientos(Nota 23.e)	-
Resultados del ejercicio(Nota 23.f)	151
Saldos al 31 de diciembre de 2015	2.002

El saldo registrado, al 31 de diciembre de 2015, corresponde a las participaciones integradas por el método de la participación, cuyo detalle es el siguiente:

	Miles de euros
	2015
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	-
Cabosur Gestión XXI, S.L.	2.000
El Decano Audiovisual, S.L.	2
	2.002

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad participada Cabosur Gestión XXI S.L. vendió el 100% de las acciones que mantenía en Plaza del Mar Marbella S.L.U., propietaria de un centro comercial, a dos sociedades vinculadas con dos Administradores de la Sociedad Dominante, 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. 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 y por la Junta General de Accionistas con fecha 10 de julio de 2015.

Las principales magnitudes, no auditadas, de las sociedades puestas en equivalencia, del ejercicio 2015, son las siguientes:

	% Participación	Miles de euros		
		Total Activos	Pasivos exigibles	Resultado
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	41,58%	35.880	38.153	(358)
Cabosur Gestión XXI, S.L.	41,58%	6.000	509	5
El Decano Audiovisual, S.L.	40,64%	11	7	(2)

13. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

	Miles de euros
	2015
Terrenos y solares	308.777
Obra en curso (ciclo largo)	42.330
Inmuebles terminados	16.972
Anticipos a proveedores	21.229
Total Coste	389.308
Terrenos y solares	(55.839)
Obra en curso (ciclo largo)	-
Inmuebles terminados	(7.031)
Anticipos a proveedores	(20.894)
Total Deterioros	(83.764)
Total Neto	305.544

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2015, corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales, así como edificios de viviendas destinados a segunda residencia, situados en zonas costeras.

Durante el ejercicio 2015, no se han activado intereses financieros. El saldo de promociones en curso de ciclo largo corresponde a promociones que se han empezado a replantear su construcción, pero cuyo plazo de finalización es superior al año.

Al 31 de diciembre de 2015, existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 19), cuyos saldos pendientes de pago, al 31 de diciembre de 2015, ascienden a 147.778 miles de euros.

Adicionalmente, a la deuda bancaria, hay que considerar la deuda cedida por Ibercaja Banco y Caixa Bank a favor de Goya Debtco DAC y Pirineos Investment S.A.R.L. respectivamente por un principal pendiente del 29.128 miles de euros y 3.025 miles de euros de intereses.

Al 31 de diciembre de 2015, 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 345 miles de euros sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 866 miles de euros.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2015, existen hipotecas vencidas por importe de 57.707 miles de euros que se encuentran vencidos, algunos de ellos en fase de ejecución.

Dentro de los anticipos a proveedores se incluyen los anticipos entregados por las opciones de compra existentes sobre una serie de fincas. Los contratos, en general, no recogen más cláusulas indemnizatorias que la pérdida de los importes adelantados por la compradora. Al 31 de diciembre de 2015, la mayor parte de los anticipos se encuentran deteriorados.

Al 31 de diciembre de 2015, 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, 605 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 2015.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, al 31 de diciembre de 2015, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende, aproximadamente, a 533.406 miles de euros. 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 2015, el Grupo mantiene una provisión por deterioro para existencias por importe de 83.764 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. De dicho importe, 6 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 2015 adjunta, y el resto procede de ejercicios anteriores.

14. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de euros
	2015
Clientes	710
Deterioros	(267)
Total saldo neto clientes	443
Deudores diversos	3.456
Deterioros	(2.971)
Total otros activos corrientes	485
Total	928

15. 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 2015, recoge un importe que asciende a 552 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	
	2015	
	No Corriente	Corriente
Otros activos financieros	85	19.287
Total bruto	85	19.287
Pérdidas por deterioro	-	(17.907)
Total neto	85	1.381

Otros activos financieros

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2015	
	No Corriente	Corriente
Depósitos y fianzas	-	78
Otros créditos con empresas vinculadas ⁽¹⁾	-	984
Otros créditos	85	18.225
Total	85	19.287

⁽¹⁾ Crédito correspondiente a la sociedad vinculada Nova Lurani S.L. el cual se encuentra totalmente deteriorado

Dentro del epígrafe “Otros créditos a corto plazo” se incluyen créditos vencidos totalmente deteriorados por 17.907 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.

Durante el ejercicio 2015, el Grupo no ha registrado deterioro.

16. Capital y reservas

Capital social

Al cierre del ejercicio 2015, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 336.112 miles de euros, representados por 33.611.254.149 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas.

En el ejercicio 2015 se han llevado a cabo tres ampliaciones de capital con accionistas por importe total de 313.323 miles de euros, que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2014 y 10 de julio de 2015, dos de ellas con la finalidad de compensar los créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores y una tercera por la que se adquiere las participaciones de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L., y con todo ello restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad. Dichas ampliaciones fueron suscritas por accionistas de la Sociedad, estando relacionadas en 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) y por otra parte, como ya hemos citado anteriormente la adquisición del 100% de la Sociedad ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L., reflejo de la cual se incorporan a la Sociedad una serie de suelos con perspectiva de desarrollo de la actividad promotora en un medio y más largo plazo; incluyéndose también una serie de activos susceptibles de renta, destinados a generar en un corto plazo una liquidez suficiente para garantizar los pagos corrientes de la empresa.

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, en el caso de las dos primeras ampliaciones.

El detalle de las participaciones ostentadas por los miembros del consejo de administración al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Miles de acciones			
	Número de acciones			Porcentaje de participación
	Directas	Indirectas	Totales	
Robisco Investment, S.L.	19.506	-	19.506	0,058%
Quantium Venture, S.L.	-	-	-	-
Sanzar Asesoria, S.L.	10	-	10	0%
Eurocometa, S.L.	1.356	-	1.356	0,004%
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 2015, son los siguientes:

	Porcentaje de participación
Juan Antonio Ibáñez Fernández (*)	27,79%
Juan Antonio Acedo Fernández (**)	27,72%
Alza Real Estate, S.A.	25,20%
	80,71%

(*) De forma directa 0,018% y a través de Robisco Investment, S.L. el 0,058% y de Darivenia Markets, B.V. el 27,719%.

(**)De forma indirecta a través de Quantium Nederland B.V.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y cotizan en las bolsas de valores de Madrid y Barcelona (las acciones correspondientes a la ampliación de capital de Aldira se encuentran pendientes de cotización). Al 31 de diciembre de 2015, el valor de cotización de la acción ascendía a 0,01 euros.

La Sociedad registra, al 31 de diciembre de 2015, un patrimonio neto por importe de 164.821 miles de euros. Detallamos en el siguiente cuadro la evolución de los fondos propios.

	Miles de euros
	2015
Fondos Propios	
Capital	336.113
Prima de emisión	53.780
Reservas	(220.763)
Resultado del ejercicio	(4.695)
Patrimonio neto atribuido a la dominante	164.435

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 2015, asciende a 64 millones 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.

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

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Reservas de fusión

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2015, es negativa por importe de 231.804 miles de euros recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades adquiridas en el proceso de adquisición "inversa" realizado durante este ejercicio 2015 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad Dominante antes de dicha adquisición.

Reservas especiales

Con fecha 24 de abril de 2015, se produjo una reducción del capital social de la sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. en la cuantía de 17.300 miles de euros mediante la amortización de 17.300.000 participaciones sociales, entregándose a cambio a los antiguos socios el denominado Centro Comercial Plaza del Mar ubicado en Marbella. Dado que el valor asignado al referido activo en escritura se elevó a 6.228 miles de euros, Aldira Inversiones Inmobiliaria, S.L. constituyó una reserva indisponible por importe de 11.072 millones de euros correspondiente a la diferencia entre el valor nominal de las participaciones sociales amortizadas y el valor asignado al activo, de conformidad con el artículo 141.1 de la Ley de Sociedades de Capital. La contrapartida asociada a esta reserva se realizó, en este caso, a través de la aplicación de parte de la prima de emisión, debido a que Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. no disponía de otras reservas de libre disposición y no había generado beneficios.

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 cuya última modificación fue el 28 mayo de 2015 cuyas condiciones básicas son las siguientes:

- Que las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometen mediante el presente 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 diciembre de 2017, 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 cuatro 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 comprometen 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 ocho 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.

- 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, excepto por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández quién se ausentó de la sesión, debido a su vinculación con la mercantil Robisco Investment S.L., derivando en el Consejo la decisión a tomar sobre ello velando por los intereses de la compañía.

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.

17. 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.

18. Provisiones

Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en las cuentas de "Provisiones a largo plazo", en el ejercicio 2015, son los siguientes:

Ejercicio 2015

Descripción	Miles de euros
Incorporación al perímetro de consolidación	12.392
Dotaciones	776
Aplicaciones	(2.851)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	10.317

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 2015, 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.

19. Deudas con entidades de crédito.

Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Miles de euros
	2015
Pólizas de crédito y préstamo	746
Deuda por intereses	20.059
Hipotecas subrogables (Nota 13)	147.779
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias (Nota 11)	1.101
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio (Nota 10)	0
	169.685
Vencimientos previstos:	
Vencidos	57.708
A un año	50.121
A dos años	60.948
A tres años	99
A cuatro años	99
A cinco años o posteriores	710
Saldos incluidos en pasivo corriente	107.822
Saldos incluidos en pasivo no corriente	61.863

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2015 ascienden a 3.035 miles de euros, de los cuales, al 31 de diciembre de 2015, estaban devengados y pendientes de pago 19.524 miles de euros.

Durante el ejercicio 2015 se han producido una importante disminución en el saldo de las Deudas con entidades de crédito, debidas principalmente a las cesiones de la deuda hipotecaria realizadas por las entidades bancarias, Ibercaja Banco y Caixa Bank a favor de Goya Debtco DAC y Pirineos Investment S.A.R.L. respectivamente por un principal pendiente de 26.759 miles de euros, correspondientes a la matriz del Grupo, Urbas Grupo Financiero, y por su parte, la filial Jose Luis Casso S.L. 838 miles de euros de principal que del mismo modo es cedido por Ibercaja a Goya Debtco DAC.

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

20.1 Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2015	
	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	55	50
Remuneraciones pendientes de pago	-	60
Deudas con Socios y Administradores (Nota 24)	-	-
Deudas con empresas vinculadas (Nota 24)	1.283	986
Otras deudas no comerciales	10.353	35.947
Total bruto	11.691	37.043

El saldo de Otras deudas no comerciales al 31 de diciembre de 2015 viene motivado por las cesiones de la deuda hipotecaria con las entidades Ibercaja Banco y Caixa Bank a favor de Goya Debtco DAC y Pirineos Investment

S.A.R.L. respectivamente. Por otro lado, el saldo con empresas vinculadas corresponde principalmente a una deuda con Alza Residencial (véase Nota 24).

20.2 Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

	Miles de euros
	2015
Proveedores	10.510
Proveedores, efectos a pagar	-
Proveedores por compras de activos inmobiliarios (Nota 11)	2.550
Anticipos de clientes	423
Total	13.483

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.

21. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

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

	Miles de euros			
	2015			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Hacienda Pca IVA/IGIC	1.243	-	6.330	-
H.P. Impuesto corriente	36	-	-	-
H.P. Acreedora por IRPF	-	-	541	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	359	-
Hacienda Pública acreedora por sanciones	-	-	2.900	-
Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados	-	-	-	-
Otros	138	-	487	-
Pasivo impuesto diferido	-	-	-	-
Total	1.417	-	10.617	-

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 a efectos legales recibió 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 2015, el Grupo mantiene pendientes 6.847 miles de euros 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 2015 existen cuotas por retenciones practicadas del impuesto de la renta de las personas físicas por un importe de 55 miles de euros, que se encuentran en periodo voluntario de pago, registradas bajo el concepto "Hacienda Pública, acreedora por IRPF".

Adicionalmente, bajo el epígrafe "Organismos de la Seguridad Social Acreedores" se incluyen deudas por importe de 359 miles de euros que se encuentran en periodo voluntario de pago, al 31 de diciembre de 2015.

El resto de saldos se corresponderían con liquidaciones corrientes.

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2015 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Miles de euros
	2015
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	(4.695)
Diferencias permanentes	12
Base contable	(4.683)
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos	-
Reversión impuestos diferidos por salida de plusvalías	-
Gasto por impuesto sobre sociedades	-

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

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

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

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad Dominante legal, al 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

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	23.073
2012	27.599
2013	22.030
2014	6.542
2015	2.195
	200.892

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.

Añadir finalmente que con efectos fiscales para el 2016, determinadas sociedades del Grupo van a formar parte del grupo de consolidación fiscal.

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad dominante legal 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), si bien hay que hacer constar que debido a la renuncia efectuada por el banco marroquí respecto a la entidad avalista, la ejecución no se dirige contra esta, tal y como se ratificó por Sentencia de fecha 19 de junio de 2013 contra Urbas Maroc, S.A.R.L. que acepta dicha renuncia, quedando el riesgo de avalista supeditado del procedimiento iniciado en España. En cuanto al procedimiento iniciado en España, mediante Auto de fecha 27 de mayo de 2015, se procedió a la admisión de la excepción de litispendencia internacional planteada por Urbas Grupo Financiero S.A., y acordando por tanto el sobreseimiento de dicho procedimiento. A fecha de hoy se está a la espera de resolución sobre el recurso de apelación planteado por la entidad bancaria frente al Auto citado.

Por todo ello, los Administradores entienden en todo caso, 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.

23. Ingresos y gastos

a) Ingresos por ventas

El desglose de las ventas del Grupo por tipología de ingreso, para el ejercicio 2015, es el siguiente:

Concepto	Miles de euros
	2015
Ingresos por venta de promociones	251
Ingresos por venta de suelo	768
Ingresos por arrendamientos	482
	1.501

La distribución de la cifra de negocios, del ejercicio 2015, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

Ejercicio 2015

	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Madrid	-	-	482	482
Castilla La Mancha	-	768	-	768
Andalucía	251	-	-	251
	251	768	482	1.501

b) Aprovisionamientos

El desglose de los importes registrados como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, del ejercicio 2015, es el siguiente:

	Miles de euros
	2015
Variación de existencias de terrenos y solares	631
Obras y servicios	3
Aprovisionamientos	633

c) Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado

El desglose de los importes registrados como "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, del ejercicio 2015, es el siguiente:

	Miles de euros
	2015
Deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 11)	-
Resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 11)	62
Total	62

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros
	2015
Sueldos y salarios	297
Indemnizaciones	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	82
Otros gastos sociales	-
Total	379

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, a lo largo del ejercicio 2015, es la siguiente:

	Número medio de Empleados
	2015
Directivos	3
Jefes y Técnicos	3
Administrativos y comerciales	10
Total	16

La distribución por categorías y sexos, al 31 de diciembre de 2015, es la siguiente:

	Número de Empleados	
	2015	
	Hombres	Mujeres
Directivos	2	1
Jefes y Técnicos	3	-
Administrativos y comerciales	2	8
Total	7	9

Durante el ejercicio 2015, 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
	2015
Intereses financieros y otros ingresos asimilados	35
Ingresos financieros	35
Intereses de deudas con entidades de crédito y obligaciones (Notas 19)	(2.958)
Gastos financieros	(2.958)
Deterioro neto de instrumentos financieros (Nota 15)	(79)
Deterioro y resultado de instrumentos financieros	(79)
Resultado de sociedades valoradas por puesta en equivalencia (nota 23.f)	(151)
Resultado financiero	(3.153)

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	
	2015	
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total
Sociedad Dominante:	(171)	(171)
<u>Integración global-</u>		
Urbas Guadahermosa S.A.	(2.705)	(2.705)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	(2)	(2)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	-	-
Guadahermosa Activos, S.L.	-	-
Urbas Bulgaria, EOOD	-	-
Terfovol Renovables, S.A.	-	-
Desarrollos Renovables Zimmermman, S.L.	-	-
Urbas Romania S.A.	-	-
Jose Luis Casso 72, S.L.	(709)	(709)
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	(741)	(741)
Inversiones Playa Mayor, S.L.	(2)	(2)
Localeasy S.L.	(101)	(101)
Alza Parque Logístico, S.L.	(108)	(108)
Terlemudes, S.L.	(3)	(3)
Divertiendas, S.L.	(2)	(2)
<u>Integración proporcional-</u>	-	-
Teleoro Medios, S.L.	-	-
Integración Puestas en equivalencia		
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	(149)	(149)
Cabosur Gestión XXI, S.L.	(2)	(2)
El Decano Audiovisual, S.L.	-	-
Total	(4.695)	(4.695)

24. Transacciones con empresas vinculadas

Durante el ejercicio 2015, se han realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas (en miles de euros).

Sociedad	Ingreso / (Gasto) / Incremento Patrimonio
Otros gastos de explotación:	
-Quantium Venture, S.L.	(180)
-Robisco Investment, S.L.	(150)
Compensación de créditos	
- Robisco Investment, S.L.	1.307
- Nova Lurani, S.L.	1.372

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2015 corresponden a gastos facturados en el marco del contrato como miembro del consejo de administración por las funciones ejecutivas realizadas a la Sociedad (ver nota 21.3)

Con fecha 24 de abril de 2015, la sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., realizó una reducción de capital en la cual se amortizaban 17,3 millones de títulos, propiedad de los socios Darivenia Markets B.V. y Quantium Netherlands B.V., mediante la entrega del Centro Comercial Plaza del Mar (Marbella) (nota 16 de la memoria).

Con fecha 6 de agosto de 2015, Urbas Grupo Financiero S.A. adquiere el 100% de la participación de las participaciones sociales de Aldira, mediante ampliación de capital en la cual los partícipes antiguos de Aldira reciben 30.759.040.000 acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., entre ellos Darivenia Markets B.V. y Quantium Netherlands B.V., que adquieren cada un 27,7% de la participación de Urbas Grupo Financiero S.A., y Alza Residencial S.L. que adquiere un 25,19%.

Adicionalmente, se han llevado a cabo otras dos ampliaciones de capital con accionistas, aprobadas por la Junta General de Accionistas de 10 de julio de 2015 y 30 de junio de 2014, 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 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.

25. Información legal relativa al Consejo de Administración

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2015 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de Urbas Grupo Financiero, S.A., han sido las siguientes:

Ejercicio 2015

Durante el ejercicio 2015, y de conformidad con lo establecido en el Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones al Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. en relación con la propuesta de acuerdo de aprobar con carácter consultivo el informe sobre remuneraciones de los consejeros a la próxima Junta General ordinaria a celebrar, y su consideración como política sobre remuneraciones de la sociedad de conformidad con lo establecido en el art. 529 novodécimos de la Ley de Sociedades de Capital, el cual establece la política de remuneraciones de los consejeros, así como un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado, y el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los consejeros en dicho ejercicio, las retribuciones devengadas por todos los conceptos han sido las siguientes:

Consejero	Miles de euros				Total
	Asignación fija	Dieta por asistencia a Consejo	Dieta por asistencia a Comisión	Contrato Consejero Ejecutivo	
Robisco Invertment S.L.	80	8,2	0,5	150	239
Quantium Venture S.L.	60	8,2	1	180	249
Sanzar Asesoría S.L.	9	3	1	-	13
D. Luis Ramos Atienza	4	8,2	0,5	-	12,7
Corporate Leisure S.L.	4	8,2	2	-	14,2
Iván Cuadrado López	25	-	-	-	25
TOTAL	182	35,8	5	330	553

Además, durante el ejercicio 2015, D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, debido a su condición de Presidente y Consejero Delegado ha devengado una retribución dineraria de 19 miles de euros, cantidad correspondiente al desempeño de dicho cargo hasta su cese como persona física y nombramiento como representante de la sociedad Robisco Inversiones S.L.

Por otra parte, se ha considerado oportuno retribuir y premiar la dedicación destacada a la Sociedad durante el ejercicio 2015 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. Dicha cantidad alcanzará un máximo de 20.000 € quedando la Comisión de Nombramientos y Retribuciones autorizada a su distribución en función de los criterios fijados.

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

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

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
Corporate Leisure, 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.

26. Retribución a los auditores

Durante el ejercicio 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales, Baker Tilly España, S.L., y por sus empresas asociadas a su red, son los siguientes:

Descripción (en miles de euros)	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas
	2015
Servicios de Auditoría	76
Otros servicios de Verificación	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	76

Durante los ejercicios 2015, no se han devengado honorarios por otros conceptos.

27. Información sobre medioambiente y otra información

Información sobre medioambiente

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

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

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

Otra información

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

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

A continuación se detalla la información, al 31 de diciembre de 2015, requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser este el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

	Días
Periodo medio de pago a proveedores	77
Ratio de operaciones pagadas	77
Ratio de operaciones pendientes de pago	77
	Miles Euros
Total pagos realizados	1.161
Total pagos pendientes	5.263

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.

Para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se entiende por “Período medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

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.

28. 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 19, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en las Notas 15 y 16, 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 19. Dentro de lo posible, se intenta acomodar los vencimientos de los préstamos a los cobros estimados de los activos que financian.

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

29. Hechos posteriores

Nuevos desarrollos internacionales

Por parte de la dirección de la Compañía se están llevando a cabo negociaciones para la entrada de Urbas Grupo Financiero S.A., a través de su participada Urbas Cienfuegos S.L., en el capital social de la mercantil Caribbean Resort and Golf S.L., la cual mantiene vigente un acuerdo de intenciones con la sociedad de capital cubano Cubagolf S.A., para la ejecución de un Proyecto Inmobiliario en la ciudad de Cienfuegos, Cuba. Se prevé inicialmente la construcción de una marina deportiva, 6 campos de golf, 6 hoteles de 5 estrellas, 3 apartahoteles, 1.500 villas y 3.000 apartamentos.

Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

1.- Introducción

El presente informe se enmarca dentro de las obligaciones de publicación de información financiera periódica de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1362/2007, en relación con los requisitos de transparencia que atañen a la compañía, y en concreto, referido al informe financiero anual relativo al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2015 y terminado el 31 de diciembre de 2015.

La sociedad y su grupo consolidado ha sufrido en el ejercicio una variación sustancial que ha afectado sustancialmente a las cifras publicadas, debido a la operación de integración de la compañía Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., integración que de conformidad con la normativa aplicable se debe reflejar contablemente mediante el método de adquisición inversa, por lo que a nivel consolidado dicha sociedad se considera la adquirente, con las implicaciones que ello tiene sobre la composición de los fondos propios y en la determinación del valor de los Activos y pasivos, así como sobre la información financiera comparada.

Sírvase como principal contraste la diferencia en el Patrimonio Neto, que a nivel individual se sitúa en 338,4 millones de euros, mientras que a nivel consolidado se reduce a 164,4 millones de euros, como resultado de valorar los activos aportados por ALDIRA a su valor contable.

2.- Entorno y tendencia prevista

El ejercicio 2015 se ha caracterizado por el intento de salida de la crisis que han sufrido las economías occidentales desde el año 2007. En el caso de España, a partir de este último año, las dificultades del sistema financiero internacional se trasladaron a las economías de los particulares que dejaron de adquirir viviendas. Todo ello dio lugar a una importante crisis inmobiliaria, de modo que se destruyeron dos de cada tres empleos en el sector y desaparecieron multitud de empresas en el mismo. Las viviendas que quedaron sin vender, después de la fuerte expansión, ha originado un abultado stock, que se está comenzando a liquidar de forma ordenada conforme se está iniciando la recuperación de la demanda; además este stock ha limitado la puesta en marcha de nuevos proyectos, lo que está retrasando la recuperación de la actividad. Conviene recordar que históricamente las salidas de las crisis inmobiliarias han sido más lentas que la de la economía en general, aunque existe la confianza en que la inversión en viviendas tienda a converger con la de la Unión Europea, de modo que alcance el 5% del PIB.

En España durante 2015 hemos asistido a una mejoría de la economía, que ha sido acompañada de una baja inflación y una disminución del endeudamiento del sector privado derivado de unos precios bajos en las materias primas y una disminución en los tipos de interés del crédito por la bajada del Euribor y el incremento de facilidad del crédito dispuesto por el BCE, que debe extenderse al sector inmobiliario. Todo ello ha dado lugar a un incremento en la creación de valor y un regreso al crecimiento; pero es necesario el mantenimiento de políticas que permitan: la reducción del déficit público, de la deuda estatal y del desempleo, de modo que se mantenga o incremente nuestra ventaja competitiva y por último el mantenimiento del proceso de reestructuración del sector financiero que le conduzca a una situación patrimonial más saneada y menor endeudamiento.

Todas estas actuaciones permitirían dar un impulso al sector inmobiliario apoyándose en la mejoría de magnitudes fundamentales para el mismo: mercado de trabajo con menos paro, renta disponible en aumento, confianza empresarial en mejoría, incremento de formación de hogares, demanda de compras por parte de extranjeros y estabilidad de mercados financieros con intereses bajos. Por lo tanto, podemos señalar que la recuperación de la demanda inmobiliaria será gradual siguiendo la mejoría de la economía global, si ésta se produce en 2016, y la del

mercado laboral, ya que los niveles de precios de la vivienda presentan una correlación muy alta con los de renta de la población y con las facilidades hipotecarias.

Por otra parte hay que señalar que el esfuerzo financiero de las familias, medido como el número de años de salario necesarios para adquirir una vivienda o como el porcentaje de ingresos que se han de destinar al pago de la cuota hipotecaria, ha mejorado durante 2015 en el sentido de que se precisa de un menor esfuerzo.

En cuanto a los riesgos macroeconómicos que se enfrenta el Grupo Urbas en el ejercicio 2016 hay que mencionar como más relevante la elevada vulnerabilidad de la economía española, que puede conducir a una disminución de la demanda en el sector inmobiliario y por tanto en nuestra Compañía.

Esta vulnerabilidad se puede sustentar en la inestabilidad política española, en el comportamiento ralentizado o depresivo de las economías emergentes y en la volatilidad tanto de los tipos de cambio como los mercados financieros, que podían incidir desfavorablemente en nuestra cotización bursátil. A lo anterior, se puede superponer el agotamiento de algunos factores favorables cíclicos y el descenso de la confianza empresarial, que implican un aumento de los riesgos, con los que tendríamos que enfrentarnos para su correcta gestión.

3.- Actividad desarrollada por el Grupo en el ejercicio 2015 y evolución previsible durante el ejercicio 2016.

La cifra de negocios individual durante el ejercicio 2015 ascendió a 3.977 miles de euros y 1.501 miles de euros a nivel consolidado (teniendo en cuenta la adquisición "inversa"). La venta de inmuebles se ha encontrado todavía en una fase muy incipiente de recuperación, ya que, como se ha observado en la salida de anteriores crisis, suele sufrir un decalaje respecto a la mejoría en otros sectores de la economía.

El Grupo ha registrado durante el presente ejercicio a nivel consolidado una pérdidas de 4,695 millones de euros (4,599 millones de euros a nivel individual) que representan una disminución del 73 % respecto al ejercicio anterior en ambos casos.

Dichas pérdidas, provienen básicamente de gastos financieros correspondientes a los intereses devengados por la deuda financiera de la compañía, y a gastos corrientes comprendiendo estos a gastos de personal y servicios externos.

El Grupo consolidado disponía a 31 de diciembre de 2015 de 16 promociones con 138 viviendas además de 17 millones de m² en 20 provincias. A ello hay que añadir 2 parkings y 13 locales para alquiler.

Hay que destacar por su especial relevancia la adquisición de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. que fue aprobada por la Junta General de accionistas, con el 99,96 % de los votos favorables, en su reunión del 10 de julio de 2015. Esta adquisición ha supuesto el incremento de 384 millones de euros en fondos propios para Urbas, de modo que el capital social, tras las correspondientes ampliaciones ya inscritas, ha pasado de 22,8 millones de euros a 336 millones de euros y además se ha constituido una reserva de 77 millones de euros. Con todo ello el capital social se ha multiplicado casi por 15 veces.

Las incorporaciones descritas suponen un incremento muy notable en el volumen de nuestros activos, así como en su diversificación, y además han dado lugar a una mejora realmente relevante en la estructura financiera al aumentar el patrimonio neto y eliminar la causa de disolución junto con el incremento de la solvencia y disminución del ratio de endeudamiento. Con estas nuevas bases, se generarán los recursos necesarios para la gestión de la nueva actividad, que se diversificará y aumentará respecto a la de ejercicios anteriores, dando lugar todo ello a unas economías de escala que redundarán en la mejora del Grupo. Es de esperar que los riesgos asociados a la vulnerabilidad de la economía española, antes descritos, y la incertidumbre en la política económica nacional, no pongan en peligro esta deseada mejora.

Con todo ello la valoración global de activos según el Balance consolidado ha alcanzado la cifra de 416,7 millones de euros.

Las dotaciones para deterioro del inmovilizado de la Sociedad se han visto favorecidas por la estabilización de precios en solares y edificaciones ocurrida durante el ejercicio 2015 y se han incluido provisiones extraordinarias por imposición legal relativas a pleitos provocados por la ejecución de deuda financiera, partidas que serán negociadas con las entidades financieras.

Durante el ejercicio 2016 continuará la política empresarial destinada a la disminución de los gastos generales y financieros junto con la reducción de la deuda que se mantiene con las entidades bancarias, en línea con la operación realizada con Caja Sur y que quedó descrita en el Informe de Gestión del primer semestre de 2015. En esta línea, la compañía considera necesario para garantizar el cumplimiento de sus compromisos económicos y la continuidad de la actividad, seguir con la reducción del pasivo no financiero a través de la realización de nuevas ampliaciones de capital mediante compensación de créditos, a lo que hay que unir la necesidad de reestructuración del pasivo financiero por la línea de la reducción del mismo, bien por medio de daciones en pago o ejecución extrajudicial y por la línea de la refinanciación de deuda vencida sin que ello genere un mayor coste añadido. Asimismo, si no se materializan los riesgos existentes sobre el sector inmobiliario, se espera iniciar los estudios para el relanzamiento de la actividad constructora.

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

A 31 de diciembre de 2015 el capital social inscrito en el Registro Mercantil de Madrid asciende a 336.112.541,49 euros, distribuido en 33.611.254.149 acciones de 0,010 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 33.611.254.149. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado. No se encuentran admitidas a cotización 30.759.040.000 acciones por un importe nominal de 307.590.400 euros.

Como entidad cotizada, la compra de participaciones significativas de Urbas Grupo Financiero S.A. está sujeta a comunicación al emisor y a la CNMV. De igual forma la adquisición de un porcentaje superior al 30% de capital determina la obligación de formular una OPA.

Las participaciones de capital superiores al 3% (directas más indirectas) a 31 de diciembre de 2015 son las que a continuación se indican, de acuerdo con las comunicaciones remitidas a la CNMV: D. Juan Antonio Ibáñez Fernández 28,117%, Alza Real Estate S.A. 25,199% y D. Juan Antonio Acedo Fernández 27,719%.

Durante el ejercicio 2015 se contrataron un total de 4.958.409.579 acciones, lo que ha dado lugar a una rotación de 1,73 veces el capital autorizado a cotizar. El número medio diario de acciones cotizadas fue de 17.686.553

En materia de pactos parasociales entre accionistas que afecten a la compañía, en el Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2014 se recogió el texto del acuerdo privado suscrito entre ésta y las sociedades Robisco Investment S.L. y Nova Lurani S.L. suscrito el 5 de marzo de 2014 y publicado mediante hecho relevante el 15 de abril de 2014. Este acuerdo fue modificado en el sentido de prorrogar su vigencia hasta diciembre de 2017 y ampliado en la cuantía de adquisición de deuda de proveedores hasta un máximo de 8 millones de euros. Todo ello quedó reflejado en el hecho relevante que, para general conocimiento, se publicó el 28 de mayo de 2015 y en el Informe de Gestión del primer semestre de 2015.

5.- Autocartera y obligaciones convertibles

La Junta General celebrada el 10 de julio de 2015 autorizó al Consejo de Administración, por un plazo máximo de dieciocho meses, a proceder a la adquisición derivativa de acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., 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 valor nominal ni superior al valor de cotización en el momento de su adquisición.

La sociedad no dispone de autocartera a 31 de diciembre de 2015.

En la Junta General de 6 de septiembre de 2011 se autorizó al Consejo de administración la emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones de la sociedad hasta la cifra global de 25 millones de euros en un plazo máximo de 5 años. En cualquier caso, el aumento necesario de capital que se autorice para la conversión de cada emisión no podrá superar el 29% del capital vigente en el momento del uso parcial o global de la delegación.

6.- Consejo de Administración y Estatutos.

Conforme a lo aprobado en la Junta General de 10 de julio de 2015 se modificaron los Estatutos Sociales, Reglamento del Consejo y de la Junta para adaptarlos a la Ley 31/2014 de 3 de diciembre.

Los artículos 16b de los Estatutos Sociales y 19 del Reglamento del Consejo señalan que corresponde a la Junta General de Urbas Grupo Financiero S.A. elegir los miembros del Consejo de Administración, ratificar los nombramientos que interinamente hubiese efectuado el propio Consejo y revocar cualquiera de dichos nombramientos.

El número de Consejeros, conforme a lo reflejado en el artículo 20 de los Estatutos, será un mínimo de 5 y un máximo de 10.

De acuerdo con el artículo 17c de los Estatutos corresponde a la Junta General aprobar la modificación de los mismos.

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

En la sesión del Consejo de Administración celebrada el 29 de junio de 2105 se acordó elegir por cooptación como nuevo miembro del mismo a la compañía Sanzar Asesoría S.L., quién designo como representante físico a D. Ignacio Checa Zavala, en sustitución de la compañía Espartel Fund Investment S.L.

El Consejo de Administración está compuesto a 31 de diciembre de 2015 por los siguientes miembros:

- Presidente y Consejero Delegado: 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: D. Luis Ramos Atienza.
- Vocal: Sanzar Asesoría S.L., representada por D. Ignacio Checa Zavala.
- Secretario no Consejero: D. Iván Cuadrado López.

7.- Grupo

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Grupo Financiero S.A. son las que a continuación se indican, recogiendo entre paréntesis la participación de esta última: Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo (100%), Urbas Bulgaria S.L.U. (100%), Urbas Rumanía (99%), Terfovol Renovables S.A. (100%), Desarrollos Renovables Zimmermann S.L. (100%), Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. (100%), Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. (100%), Urbas Cienfuegos S.L. (100%) Teleoro Medios S.L. (51,8%), El Decano Audiovisual (40%), Haviland Proyectos Inmobiliarios (42%), Cabosur Gestión XXI (42%) y Loinsa Portugal (90%).

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

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

Ni la Sociedad dominante ni el Grupo consolidado han incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio anual terminado en el 2015 ni disponen de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2015.

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2015
--	------------

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
24/09/2015	336.112.541,49	33.611.254.149	672.225.082

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

Sí No

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

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
GESTINVER LIMITE S.L.	2.271.031	0	0,34%
DON JUAN ANTONIO ACEDO FERNANDEZ	0	186.336.775	27,72%
ALZA REAL ESTATE S.A	169.394.304	0	25,20%
KANTELEN FINANCE B.V.	7.478.516	0	1,11%
ROBISCO INVESTMENT S.L.	281.116	0	0,04%
DARIVENIA MARKETS BV	186.336.765	0	27,72%
STICHTING VAN MEINTJES BV	0	11.200.845	1,67%
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	120.004	188.888.912	0,02%
NOVA LURANI S.L.	0	0	0,00%
QUAMTIUM NETHERLANDS BV	0	0	0,00%

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
DON JUAN ANTONIO ACEDO FERNANDEZ	QUAMTIUM VENTURE S.L.	186.336.775
STICHTING VAN MEINTJES BV	BELEGGINGSMAATSCHAPIJ WATERMAN BV	11.200.845
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	GESTINVER LIMITE S.L.	2.271.031
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	ROBISCO INVESTMENT S.L.	281.116
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	DARIVENIA MARKETS BV	186.336.765

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
GESTINVER LIMITE S.L.	24/09/2015	Se ha descendido el 3% del capital Social
DON JUAN ANTONIO ACEDO FERNANDEZ	24/09/2015	Se ha superado el 25% del capital Social
ALZA REAL ESTATE S.A	24/09/2015	Se ha superado el 25% del capital Social
KANTELEN FINANCE B.V.	24/09/2015	Se ha descendido el 3% del capital Social

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
DARIVENIA MARKETS BV	24/09/2015	Se ha superado el 25% del capital Social
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	24/09/2015	Se ha superado el 25% del capital Social
STICHTING VAN MEINTJES BV	24/09/2015	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
ROBISCO INVESTMENT S.L.	281.116	0	0,04%
QUANTIUM VENTURE S.L.	2	0	0,00%
SANZAR ASESORIA S.L.	200	0	0,00%
CORPORATE LEISURE S.L.	13	0	0,00%
DON LUIS RAMOS ATIENZA	20	0	0,00%

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	0,04%
--	-------

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.

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.

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
ROBISCO INVESTMENT S.L.
URBAS GRUPO FINANCIERO SA

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:

Sí No

Intervinientes del pacto parasocial
NOVA LURANI S.L.
ROBISCO INVESTMENT S.L.

Porcentaje de capital social afectado: 0,04%

Breve descripción del pacto:

En materia de pactos parasociales entre accionistas que afecten a la compañía, en el Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2014 se recogió el texto del acuerdo privado suscrito entre ésta y las sociedades Robisco Investment S.L. y Nova Lurani S.L. suscrito el 5 de marzo de 2014 y publicado mediante hecho relevante el 15 de abril de 2014. Este acuerdo fue modificado en el sentido de prorrogar su vigencia hasta diciembre de 2017 y ampliado en la cuantía de adquisición de deuda de proveedores hasta un máximo de 8 millones de euros. Todo ello quedó reflejado en el hecho relevante que, para general conocimiento, se publicó el 28 de mayo de 2015 y en el Informe de Gestión del primer semestre de 2015

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

Sí No

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

Se ha producido la modificación indicada en el párrafo anterior.

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

Sí No

Observaciones

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocarera 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:

Explique las variaciones significativas

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 10 de Julio de 2015 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 citada Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	0,00

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.

Sí 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.

Sí 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.

Sí No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

Sí

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:

Sí

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	
30/06/2014	27,06%	22,64%	0,00%	0,00%	49,70%
10/07/2015	34,97%	23,57%	0,00%	0,00%	58,54%

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 Apartado derogado.

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	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
QUANTIUM VENTURE S.L.	DON JUAN ANTONIO ACEDO FERNANDEZ	Ejecutivo	VICEPRESIDENTE	30/06/2014	30/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
SANZAR ASESORIA S.L.	DON IGNACIO CHECA ZABALA	Independiente	CONSEJERO	29/06/2015	29/06/2015	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
CORPORATE LEISURE S.L.	DON JOSÉ HUMBERTO AVILA CARRILLO	Otro Externo	CONSEJERO	29/06/2012	29/06/2012	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS RAMOS ATIENZA		Independiente	CONSEJERO	14/02/2011	14/02/2011	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
ROBISCO INVESTMENT S.L.	DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	Ejecutivo	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	30/06/2014	30/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	5
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
EUROCOMETA S.L.	Otro Externo	10/07/2015
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.	Independiente	29/06/2015

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
ROBISCO INVESTMENT S.L.	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
QUANTIUM VENTURE S.L.	VICEPRESIDENTE

Número total de consejeros ejecutivos	2
% sobre el total del consejo	40,00%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

SANZAR ASESORIA S.L.

Perfil:

ASESORIA

Nombre o denominación del consejero:

DON LUIS RAMOS ATIENZA

Perfil:

ABOGADO

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	40,00%

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.

No corresponde.

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.

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos o 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 SA

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.

Número total de otros consejeros externos	1
% total del consejo	20,00%

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría 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 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	1	0	0,00%	0,00%	50,00%	0,00%
Independiente	0	1	1	0	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%
Otras Externas	0	0	0	1	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	0	1	2	1	0,00%	16,67%	33,33%	0,00%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

El Consejo de Administración analizará del modo más equilibrado posible las candidaturas que se presenten para cubrir vacantes.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

La Comisión de Nombramientos examinará los curriculums y capacidades de los/las candidatos/as de una manera totalmente imparcial, valorando sus cualidades.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

Si bien a fecha actual el número de consejeras es escaso, la sociedad ha asumido el compromiso de aumentar dicho número en la medida de lo posible, incluyendo a mujeres entre las candidatas a ocupar puestos de nueva creación o que queden vacantes, siendo dicha candidatura valorada al efecto por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

- C.1.6 bis Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

Explicación de las conclusiones

La Comisión de Nombramientos indica que el 80% del Consejo de Administración esté formado por personas jurídicas. Cuando se nombren nuevos miembros del mismo, se hará hincapié en la necesidad de que se propongan consejeras para dicha renovación.

- C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

Los accionistas con participaciones significativas ostentan dos puestos en el Consejo de Administración.

- 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 3% del capital:

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

Sí

No

- C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

Nombre del consejero:

EUROCOMETA S.L.

Motivo del cese:

Caducidad en el cargo.

Nombre del consejero:

ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.

Motivo del cese:

Por dimisión.

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

ROBISCO INVESTMENT S.L.

Breve descripción:

Las habituales para la gestión ordinaria de la empresa.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

Sí

No

C.1.14 Apartado derogado.

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	553
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	0
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	0

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DOÑA AURORA MARQUETA TOUS	DIRECCION DE ADMINISTRACIÓN
DON JUAN CARLOS MARTIN MUÑOZ	DIRECTOR CONTABILIDAD
DON IVAN CUADRADO LOPEZ	DIRECTOR JURIDICO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	104
---	-----

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

Descripción modificaciones

En la Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el día 10 de Julio de 2015 en su punto Sexto del Orden del Día se aprobó la Modificación de los artículos 5,10,11,11Bis,12,13,14,19,0,22,25,26,27,29 y 31 del Reglamento del Consejo de Administración.

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 revocación de los mismos corresponde a la Junta General. En caso de vacante, el Consejo podrá designar el accionista que haya de ocuparla interinamente hasta que se reúna la primera Junta General. El administrador designado por el consejo no tendrá que ser, necesariamente, accionista de la sociedad.

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

C.1.20 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones

Se ha decidido incrementar la información a los consejeros para la toma de decisiones.

C.1.20.bis Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto de la diversidad en su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

El proceso de evaluación analiza las funciones más relevantes y la información necesaria para la toma de decisiones y relaciones con el auditor externo.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

No existen.

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Según el Art. 21 del Reglamento del Consejo. Los Consejeros cesaran en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tienen conferidas legal o estatutariamente, y cuando dimitan. Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración

y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión, cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos o porque no puedan desempeñar el cargo con la dedicación debida.

C.1.22 Apartado derogado.

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

Sí No

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí No

Materias en las que existe voto de calidad

En todas las materias

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí No

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

Sí No

Número máximo de ejercicios de mandato

12

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Según el Art. 23 de los Estatutos Sociales: El Consejo de Administración deberá reunirse al menos una vez al trimestre.

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

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

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	13
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador

Número de reuniones	0
---------------------	---

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

Comisión	Nº de Reuniones
COMISION EJECUTIVA O DELEGADA	0
COMISION AUDITORIA	2
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	2

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:

Número de reuniones con las asistencias de todos los consejeros	13
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00%

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

Sí No

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

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

El Consejo de Administración propondrá las medidas oportunas para evitar las salvedades, incluyendo las reuniones con los auditores externos.

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

Sí No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON IVAN CUADRADO LOPEZ	

C.1.34 Apartado derogado.

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 de estos.

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

Sí No

Auditor saliente	Auditor entrante
DELOITTE	Baker Tilly FMAC, S.L.P

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

Sí No

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

Sí No

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

Sí No

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique

el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	1	1
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	4,70%	4,70%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí No

Detalle el procedimiento

Los Consejeros pueden solicitar asesoramiento externo para asuntos concretos.

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí No

Detalle el procedimiento

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

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí No

Explique las reglas

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

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

Sí No

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

No existen estos acuerdos.

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 0

Tipo de beneficiario:

[Descripción tipo de beneficiarios]

Descripción del Acuerdo:

[Descripción del acuerdo]

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	Sí	No

	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	X	

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

COMISION EJECUTIVA O DELEGADA

Nombre	Cargo	Categoría
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%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

No existe Comisión Ejecutiva o Delegada.

Indique si la composición delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su categoría:

Sí No **COMISION AUDITORIA**

Nombre	Cargo	Categoría
CORPORATE LEISURE S.L.	SECRETARIO	Otro Externo
SANZAR ASESORIA S.L.	PRESIDENTE	Independiente
QUANTIUM VENTURE S.L.	VOCAL	Ejecutivo

% de consejeros ejecutivos	33,33%
% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	33,33%
% de otros externos	33,33%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

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

a) Informar a la junta general de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la comisión.

b) Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

c) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.

d) Elevar al consejo de administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.

e) Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

f) Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia la letra anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.

g) Informar, con carácter previo, al consejo de administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los estatutos sociales y en el reglamento del consejo y en particular, sobre:

- 1.º la información financiera que la sociedad deba hacer pública periódicamente,
- 2.º la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y
- 3.º las operaciones con partes vinculadas.

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

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	SANZAR ASESORIA S.L.
Nº de años del presidente en el cargo	1

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Categoría
CORPORATE LEISURE S.L.	VOCAL	Otro Externo
SANZAR ASESORIA S.L.	PRESIDENTE	Independiente
ROBISCO INVESTMENT S.L.	SECRETARIO	Ejecutivo

% de consejeros ejecutivos	33,33%
% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	33,33%
% de otros externos	33,33%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

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

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

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 2015		Ejercicio 2014		Ejercicio 2013		Ejercicio 2012	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISION EJECUTIVA O DELEGADA	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISION AUDITORIA	0	0,00%	1	33,00%	0	0,00%	0	0,00%
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	0	0,00%	1	33,00%	0	0,00%	0	0,00%

C.2.3 Apartado derogado

C.2.4 Apartado derogado.

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 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPU

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

El Reglamento Interno de Conducta detalla las actuaciones a seguir. Igualmente el Consejo de Administración interviene en este tipo de operaciones.

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)
DARIVENIA MARKETS BV	URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.	Societaria	Acuerdos de financiación: aportaciones de capital en efectivo o en especie	119.586
QUANTIUM NETHERLANDS BV	URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.	Societaria	Acuerdos de financiación: aportaciones de capital en efectivo o en especie	119.586
ALZA REAL ESTATE S.A	URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.	Societaria	Acuerdos de financiación: aportaciones de capital en efectivo o en especie	112.122
DARIVENIA MARKETS BV	ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.	Societaria	Ventas de inmovilizado material	8.650

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)
QUANTIUM NETHERLANDS BV	ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L.	Societaria	Ventas de inmovilizado material	8.650

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:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
ROBISCO INVESTMENT S.L.	URBAS GRUPO FINANCIERO SA	PRESIDENTE CONSEJO ADMINISTRACION	Otras	150
QUANTIUM VENTURE S.L.	URBAS GRUPO FINANCIERO SA	VICEPRESIDENTE CONSEJO ADMINISTRACION	Otras	180
ROBISCO INVESTMENT S.L.	URBAS GRUPO FINANCIERO SA	PRESIDENTE CONSEJO ADMINISTRACION	Otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada	1.307

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.

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

Art. 7.4

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

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

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de materia fiscal.

Durante el ejercicio 2015, los riesgos más importantes han sido los derivados de la crisis económica general concretada tanto en sus aspectos inmobiliarios como financieros.
La Sociedad analiza cómo estos riesgos pueden afectar a su actividad y a sus magnitudes financieras.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

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, incluidos los fiscales, 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. Inestabilidad política que condiciona la recuperación económica general.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

Las actuaciones de la Sociedad van encaminadas a que estos riesgos no impidan la continuidad de sus actuaciones.

E.5 Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Restricción del crédito bancario, estabilización de los precios inmobiliarios y despegue incipiente de la demanda.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

Control constante de la situación financiera, comercial y fiscal de la Sociedad tanto por parte de la Dirección como del Consejo de Administración.

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

Los responsables de los sistemas internos de control y gestión de riesgos en la emisión de la información financiera son el Comité de Auditoría y la dirección de la compañía, junto con el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas. El artículo 6.3, apartado n del Reglamento del Consejo de Administración indica que una de sus misiones es "Asegurar la calidad de la información facilitada a los accionistas y a los mercados con ocasión de operaciones relevantes" y el artículo 31 del mismo Reglamento señala que en relación con el Comité de Auditoría "es competencia del Comité de Auditoría el conocer los procesos de información financiera y los sistemas de control interno de la sociedad". Además dichas funciones se están cumplimentando por otros cauces no formales.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

Tanto el Comité de Auditoría como la dirección de la sociedad se encargan de estas funciones. La preparación de las cuentas corresponde al Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas, siendo revisadas internamente dentro del propio departamento así como con la dirección y los comités de dirección en sus reuniones periódicas. Al tratarse de una sociedad con un personal reducido, el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas informa a la dirección de las cuentas, previo a su presentación en el Consejo de Administración para su debate interno.

- Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

El código de conducta redactado da cumplimiento a la normativa del Mercado de Valores en su artículo 80.2 de la Ley 24/1988 y a la Disposición Adicional 4ª de la Ley 44/2002 de Medidas de Reforma del Sistema Financiera. El responsable de su aprobación o modificación es el Consejo de Administración. La dirección y el Departamento Jurídico son los responsables de analizar los posibles incumplimientos. El código de conducta está a disposición de todos los empleados en la página web de la compañía www.grupourbas.com.

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

Las posibles irregularidades detectadas deben comunicarse a la dirección de la sociedad por cualquier vía de comunicación quien, previo estudio y comprobación interna, buscará la mejor solución junto con el 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, decide, 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 puede incurrir la sociedad como pueden ser los operativos (entre los que destacan las posibles variaciones de valor de las tasaciones de expertos independientes), financieros, legales, reputacionales y otros. Los riesgos que son valorables económicamente son cuantificados y se procede al ajuste que proceda en las cuentas de la sociedad. No sólo se trata en las reuniones internas sino que se trasladan a los auditores en las reuniones con el Comité de Auditoría.

En cuanto a los posibles fraudes que pueda padecer la sociedad, el departamento jurídico y la Asesoría legal externa, son los encargados de su detección y corrección, poniendo en marcha las medidas necesarias junto con la dirección de la empresa.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

Se considera que el proceso cumple el cubrimiento de la mayoría de los objetivos de información financiera, actualizándose al elaborar las cuentas anuales.

- La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

Existe un proceso, no documentado, de identificación del perímetro de consolidación entre las áreas jurídica y financiera.

- Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.

El proceso tiene en cuenta otros tipos de riesgos tales como los informáticos y los financieros.

- Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

El Consejo de Administración.

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 SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude)

de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

Los trámites internos consisten en reuniones periódicas entre la dirección y el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas. Una vez analizados y resueltos los posibles puntos de conflicto y discrepancias, el Comité de Auditoría da su visto bueno y la información es presentada al Consejo de Administración. Si hubiere algún desacuerdo por parte del Consejo, se producen las aclaraciones pertinentes. No existen certificaciones internas sino que, debido al reducido número de empleados y volumen de operaciones de la compañía, se mantienen los canales informales de información en todo el procedimiento, estando siempre la dirección informada de todos los acontecimientos producidos en los distintos niveles. En relación a las transacciones y proyecciones realizadas se mantienen igualmente los eficientes canales informales debido a las razones expuestas con anterioridad. En estos casos, no corresponde al Comité de Auditoría informar al Consejo de Administración, por contra se realiza a través de la Dirección General.

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

Los responsables del Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas son los únicos que tienen acceso a los sistemas de información para la preparación y modificación de las cuentas. Cualquier cambio que deba realizarse es ejecutado directamente por dichos responsables. La seguridad e integridad de los sistemas informáticos se garantiza con los back up semanales que se realizan y con la custodia de los mismos. Existen dos copias alternativas actualizadas que se custodian en lugares distintos. Una vez aprobadas las cuentas por el Consejo son cargadas en los formularios de la CNMV los responsables del Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas. Este procedimiento se aplica tanto a los estados financieros finales como a los intermedios del ejercicio. Todo ello aparece actualizado en la página web de la Compañía. La conciliación de cuentas que se realiza cada 30 días permite asegurar el control y supervisión de las operaciones bancarias junto con su integridad. Los movimientos de cuentas corrientes han de estar autorizados por personas designadas expresamente.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Todas las actividades subcontratadas a terceros son supervisadas por la dirección y por el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas si atañen a los estados financieros, entre los que destacan las valoraciones de activos y las obligaciones tributarias. De igual modo se realiza el control de litigios y otros asuntos legales por el Área de Asesoría Legal de la supervisión de las obligaciones laborales, así como de aquellas situaciones y actuaciones jurídicas que realizadas externamente así lo requieran.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

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

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

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

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

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

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

La sociedad no cuenta con una unidad de auditoría interna específica como tal que dé apoyo al Comité de Auditoría. Tanto el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas como la dirección están a disposición del Comité de Auditoría para la revisión de los puntos conflictivos que éste pueda manifestar, realizándose las correcciones y matizaciones que indique. Una vez obtenida la conformidad del Comité de Auditoría, se remiten las cuentas al Consejo, quien a su vez, manifestará su aprobación o desacuerdo a las cuentas presentadas. La dirección solicitará para el ejercicio 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 estima oportuno. En dichas reuniones puede requerir cualquier tipo de información necesaria para el desarrollo de sus tareas y puede manifestar y comunicar las debilidades significativas del control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales. Con estas conclusiones se elabora un plan de acción para superar las debilidades observadas.

F.6 Otra información relevante

[Texto del punto F.6]

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

Dado el tamaño de la empresa y el volumen actual de operaciones no se ha sometido en este ejercicio la verificación al auditor externo.

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

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.

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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

a) Informe sobre la independencia del auditor.

b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.

c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple

Explique

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.

b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.

c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple Explique

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

a) Sea concreta y verificable.

b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.

c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

No está asumida formalmente dicha recomendación pero si se lleva a cabo en la práctica.

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no existan vínculos entre sí.

Cumple

Explique

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple

Explique

18. 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 pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, 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 las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita 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.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple Explique

22. 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 administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración 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 intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este 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 de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

24. 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 de administración. 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.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

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 el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

Explique

No aplicable

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el

consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple Cumple parcialmente Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Si bien no se asume formalmente, debido al reducido tamaño del Consejo se lleva a cabo en la práctica.

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Está previsto implementar dicho plan de acción y evaluación durante el ejercicio en curso.

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

39. Que los miembros de la comisión 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, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Asumida Parcialmente.

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

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

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

a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

- b) Velar por la independencia de la unidad que asume 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; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga 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 resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple

Cumple parcialmente

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 la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

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

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y 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.

Cumple Cumple parcialmente Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifiquen adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple Cumple parcialmente Explique

Debido al tamaño de la compañía y la plantilla existente no existe dicha comisión, si bien está previsto implementar esta recomendación cuando dicho tamaño así lo recomiende.

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple Cumple parcialmente Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple Explique No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración 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 encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique

51. 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 Cumple parcialmente Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a 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 que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

Esta previsto que durante el ejercicio en curso se sustituya a los Consejeros Ejecutivos que forman parte de las comisiones.

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.

- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple Cumple parcialmente Explique

No está asumida debido al tamaño de la compañía si bien en la práctica dichas funciones corresponden a la Comisión de Auditoría.

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple Cumple parcialmente Explique

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple Cumple parcialmente Explique

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas

de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No se han devengado remuneraciones variables ni otro tipo de remuneraciones ligadas a la entrega de acciones.

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

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

60. 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

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

No aplicable

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple Cumple parcialmente 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 31/03/2016.

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

Sí No

Urbas Grupo Financiero S.A.

Diligencia de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas

El Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes certifica:

Que las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 2015, han sido formulados por el Órgano de Administración a partir de los registros contables de la entidad, de acuerdo con la normativa aplicable. Asimismo, la información contable contenida en el informe de gestión concuerda con la contenida en las cuentas anuales de la entidad correspondientes al ejercicio 2015.

Que las cuentas anuales consolidadas reflejan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la entidad al 31 de diciembre de 2015, así como los resultados del ejercicio cerrado a dicha fecha y manifestamos la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

Que dichos documentos (las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado) están transcritos en las hojas que preceden a esta diligencia y que se encuentran compuestas por 57 hojas, incluida la presente, impresas en el anverso, y visadas todas ellas por los miembros del Consejo de Administración.

Que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 37 del Código de Comercio y en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, dichos documentos han sido formuladas por acuerdo unánime del Consejo de Administración en su reunión de fecha 31 de marzo de 2016.

Que dichos documentos son los que se van a presentar a la reunión ordinaria de la Junta General de Accionistas, para su aprobación, si procede, en cumplimiento el artículo 164 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Y en prueba de conformidad firman a continuación, todos los administradores:

Presidente: ROBISCO INVESTMENT, S.L.(Representada por D. Juan Antonio Ibáñez Fernandez)	Vicepresidente: QUAMTIUM VENTURE, S,.L. (Representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández)
Consejero: CORPORATE LEISURE, S.L. (representada por D. Jose Humberto Ávila Carrillo)	Consejero: LUIS RAMOS ATIENZA
Consejero: Sanzar Asesoría, S.L. (representada por D. Ignacio Checa Zavala)	