

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

Cuentas Anuales del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de  
2016 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.**:

### Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad **Urbas Grupo Financiero, S.A.**, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, 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 nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la 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 hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

### *Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad **Urbas Grupo Financiero, S.A.** a 31 de diciembre de 2016, 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.

### *Párrafo 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 el fondo de maniobra al 31 de diciembre de 2016 es negativo en 32.301 miles de euros y que la Sociedad mantiene al cierre del ejercicio 2016 deudas vencidas por importe de 90.035 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 reestructuración 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.

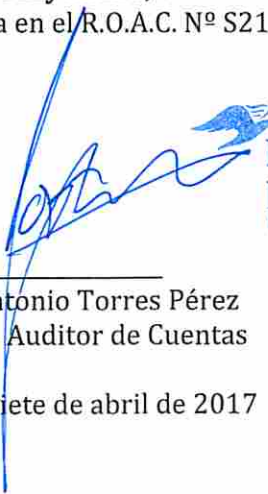
Asimismo, llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en las notas 8, 10 y 11 de la memoria adjunta, en la que se indica que, al cierre del ejercicio 2016, en la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios (inversiones inmobiliarias y existencias) de la Sociedad y de sus sociedades dependientes, que a su vez han servido de base 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 de los referidos activos 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.

## Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 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 2016. 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, S.L.P.

Inscrita en el R.O.A.C. Nº S2106



\_\_\_\_\_  
José Antonio Torres Pérez  
Socio – Auditor de Cuentas

Veintisiete de abril de 2017



**BAKER TILLY**  
**FMAC**  
R.O.A.C. Nº S 2106

BAKER TILLY FMAC,  
S.L.P.

Año 2017 Nº 01/17/20258  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
.....

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

Cuentas Anuales del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de  
2016 e Informe de Gestión



## URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

### BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE 2016

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>387.266</b>	<b>391.655</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	Nota 14	<b>340.773</b>	<b>338.370</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	Nota 6	-	2	<b>FONDOS PROPIOS-</b>			
Patentes		-	2	<b>Capital</b>		<b>336.113</b>	<b>336.113</b>
<b>Inmovilizado material</b>	Nota 7	<b>747</b>	<b>757</b>	Capital escriturado		336.113	336.113
Terrenos y construcciones		743	751	<b>Prima de emisión</b>		<b>79.937</b>	<b>79.937</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		4	6	<b>Reservas</b>		<b>(4.875)</b>	<b>(4.875)</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	Nota 8	<b>1.165</b>	<b>3.391</b>	Legal y estatutarias		247	247
Terrenos		222	2.362	Reserva negativa de fusión		(4.809)	(4.809)
Construcciones		943	1.029	Otras reservas		(313)	(313)
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	Nota 10.1	<b>384.753</b>	<b>386.905</b>	<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(72.804)</b>	<b>(68.206)</b>
Instrumentos de patrimonio		384.753	386.905	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(72.804)	(68.206)
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>2.402</b>	<b>(4.599)</b>
Instrumentos de patrimonio		3	3				
<b>Activos por impuesto diferido</b>	Nota 18.4	<b>598</b>	<b>597</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>14.192</b>	<b>14.158</b>
				<b>Provisiones a largo plazo</b>	Nota 15	<b>13.037</b>	<b>13.003</b>
				Otras provisiones		13.037	13.003
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>69.425</b>	<b>67.956</b>	<b>Deudas a largo plazo</b>	Nota 16.1	<b>55</b>	<b>55</b>
<b>Existencias</b>	Nota 11	<b>60.062</b>	<b>65.380</b>	Deudas con entidades de crédito	Nota 16.3	-	-
Materias primas y otros aprovisionamientos		50.129	55.462	Otros pasivos financieros		55	55
Productos terminados		9.717	9.717	<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	Nota 18.5	<b>1.100</b>	<b>1.100</b>
Anticipos a proveedores		216	201				
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	Nota 12	<b>790</b>	<b>551</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>101.726</b>	<b>107.083</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		49	11	<b>Provisiones a corto plazo</b>		<b>21</b>	<b>21</b>
Personal		61	61	<b>Deudas a corto plazo</b>	Nota 16.2	<b>85.509</b>	<b>89.094</b>
Activos por impuesto corriente		6	6	Deudas con entidades de crédito	Nota 16.3	47.370	55.844
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 18.1	674	473	Otros pasivos financieros	Nota 16.2	38.139	33.250
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	Nota 10.1	<b>8.258</b>	<b>1.681</b>	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		<b>23</b>	<b>5</b>
Otros activos financieros		8.258	1.681	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>16.173</b>	<b>17.963</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	Nota 10.2	<b>93</b>	<b>95</b>	Proveedores		2.550	2.550
Créditos a empresas		57	58	Acreedores varios		3.578	5.263
Otros activos financieros		36	37	Personal		49	49
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	Nota 13	<b>222</b>	<b>249</b>	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18.1	9.993	10.098
Tesorería		222	249	Anticipos de clientes		3	3
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>456.691</b>	<b>459.611</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>456.691</b>	<b>459.611</b>

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2016

## URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

### CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2016 Y 2015

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	Nota 19.1	6.350	3.976
Ventas		6.320	3.974
Prestación de servicios		30	2
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	Nota 11	-	(1.109)
<b>Aprovisionamientos</b>		(5.332)	(1.789)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	Nota 11 y 19.2	(5.332)	(2.545)
Trabajos realizados por otras empresas		-	17
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	Nota 11	-	739
<b>Otros ingresos de explotación</b>		230	335
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		230	335
<b>Gastos de personal</b>	Nota 19.3	(260)	(293)
Sueldos, salarios y asimilados		(198)	(228)
Cargas sociales		(62)	(65)
<b>Otros gastos de explotación</b>		(3.104)	(2.559)
Servicios exteriores	Nota 19.4	(1.698)	(1.605)
Tributos		(251)	(157)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	-
Otros gastos de gestión corriente	Nota 15 y 18.1	(1.155)	(797)
Otros resultados- Gastos excepcionales		-	-
<b>Amortización del inmovilizado</b>	Nota 6, 7 y 8	(36)	(39)
<b>Excesos de provisiones</b>		1.124	2
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	Nota 6 y 8	(335)	-
Deterioros y pérdidas		-	-
Resultados por enajenaciones y otros		(335)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(1.363)</b>	<b>(1.476)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	Nota 19.5	5.056	36
<b>De valores negociables y otros instrumentos financieros</b>		5.056	36
- En empresas del grupo y asociadas		4	-
- En terceros		5.052	36
<b>Gastos financieros</b>	Nota 19.5	(2.370)	(3.090)
Por deudas con terceros		(2.343)	(3.090)
Por deudas con Socios y Administradores		(27)	-
<b>Diferencias de cambio</b>		-	-
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	Nota 19.6	1.079	(149)
Deterioros y pérdidas		784	(149)
Resultados por enajenaciones y otros		295	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>3.765</b>	<b>(3.203)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>2.402</b>	<b>(4.679)</b>
Impuestos sobre beneficios	Nota 18.3	-	80
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>2.402</b>	<b>(4.599)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>2.402</b>	<b>(4.599)</b>

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2016

## URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

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

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>2.402</b>	<b>(4.599)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>2.402</b>	<b>(4.599)</b>

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2016



## URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

#### 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
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014</b>	22.789	2.355	247	(5.121)	(50.919)	(17.287)	(47.936)
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	-	(4.599)	(4.599)
<b>Operaciones con accionistas</b>							
- Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Aumento de capital	313.323	77.582	-	-	-	-	390.905
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-
<b>Aplicación del resultado 2015</b>					(17.287)	17.287	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015</b>	336.113	79.937	247	(5.121)	(68.206)	(4.599)	338.370
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	-	2.402	2.402
<b>Operaciones con accionistas</b>							
- Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-
<b>Aplicación del resultado 2015</b>					(4.599)	4.599	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016</b>	336.113	79.937	247	(5.121)	(72.804)	2.402	340.772

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 2016

# URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

## ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO FINALIZADO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Miles de Euros)

(Cifras en Miles de euros)	Notas de la Memoria	2016	2015
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(2.051)</b>	<b>(1.972)</b>
Resultado antes de impuestos		2.402	(4.679)
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>(3.694)</b>	<b>3.449</b>
Amortización (+)	Nota 6, 7 y 8	36	39
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 11	-	(739)
Variación de provisiones (neto) (+/-)	Nota 15 y 18.1	31	946
Deterioro de instrumentos financieros		(784)	-
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		(295)	149
Ingresos financieros		(5.052)	(36)
Gastos financieros		2.370	3.090
<b>Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente</b>		<b>(759)</b>	<b>(742)</b>
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)		-	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		38	-
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)		-	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (-/+)		(797)	(742)
Aumento / (Disminución) de otros pasivos financieros (-/+)		-	-
Aumento / (Disminución) de otros activos y pasivos no corrientes (-/+)		-	-
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>335</b>	<b>-</b>
<b>Deuda con entidades de crédito</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Activos intangibles		-	-
Activos materiales		-	-
Otros activos financieros		-	-
<b>Desinversiones en (+):</b>		<b>335</b>	<b>-</b>
Activos intangibles		-	-
Activos materiales		-	-
Inversiones inmobiliarias		-	-
Otros activos		335	-
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>1.689</b>	<b>1.948</b>
<b>Cobros y pagos de instrumentos de patrimonio</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Emisión instrumentos de patrimonio		-	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>1.689</b>	<b>1.948</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
Emisión de deudas con empresas vinculadas		3.800	1.948
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	-
Cobro de créditos a empresas de Grupo		(2.111)	-
<b>4. AUMENTO/ DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)</b>		<b>(27)</b>	<b>(24)</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		<b>249</b>	<b>273</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>222</b>	<b>249</b>

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2016

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

Cuentas Anuales del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de  
2016 e Informe de Gestión, junto con  
el Informe de Auditoría  
Independiente



# Urbas Grupo Financiero, S.A.

Memoria Correspondiente al ejercicio  
terminado al 31 de diciembre de 2016

## 1. Actividad de la Empresa

Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido, el 20 de octubre de 1944, con el nombre de Urbanizaciones y Transportes, S.A. Con fecha 29 de enero de 2007 se procedió al cambio de denominación social a Urbas Guadalupe, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 de esta memoria. Con fecha 30 de septiembre de 2011, la Sociedad cambia nuevamente su denominación social por la actual. Su domicilio social está en la calle Santa Cruz de Marcenado, número 4, 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 2016, 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 2017. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo Financiero, S.A. celebrada el 19 de julio de 2016 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

## 2. Fusiones de ejercicios anteriores

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

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los negocios de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y 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 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 19 de julio de 2016.

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 el fondo de maniobra al cierre del ejercicio 2016 presenta un saldo negativo de 32.301 miles de euros. Adicionalmente, la Sociedad mantiene deudas financieras con garantía hipotecaria vencidas y pendientes de pago por importe de 47.291 miles de euros (ver nota 16.3), deudas vencidas con fondos de inversión por importe de 32.688 miles de euros (ver nota 16.2.1), deudas vencidas y pendientes de pago con administraciones públicas por importe de 6.842 miles de euros (ver nota 18.1) y deudas vencidas y pendientes de pago con proveedores por importe de 3.214 miles de euros (ver nota 16.4).

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.

Fruto del proceso de renegociación de la deuda, con fecha 1 de marzo de 2017, se ha formalizado un acuerdo con la Sociedad de gestión de activos procedentes de la restructuración bancaria (SAREB), en virtud del cual se ha restructurado y refinanciado la deuda de Urbas Grupo Financiero y sociedades dependientes (Grupo Urbas) con dicha Entidad. En concreto URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. y sus sociedades participadas PROMOTORA JOSÉ LUIS CASSO 72, S.L., CONSTRUCCIONES DE LA VEGA COVE, S.L y ALZA PARQUE LOGÍSTICO, S.L., contando para ello con la fianza solidaria de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., han acordado fijar las deudas con dicha Entidad en un total de 40,1 MM €, lo cual va a suponer un ingreso financiero global para el grupo en el ejercicio 2017 de 7,15 MM € (ver nota 25).

- b) El proceso de reforzamiento de la situación patrimonial que la Sociedad viene llevando a cabo desde el ejercicio 2015 que permitió, al cierre de dicho ejercicio, que la sociedad eludiera la situación de disolución en la que se encontraba al cierre del ejercicio 2014. Para ello llevo a cabo distintas ampliaciones de capital que supusieron un incremento neto del patrimonio de 390.905,9 miles de euros.

Adicionalmente, con base en la autorización de la Junta General de fecha 19 de julio de 2016 por la que se acordó ampliar el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 7.309.193,59 € mediante compensación de créditos (ver nota 14), se ha aumentado el capital social por importe nominal de 3.761 miles de euros, más una prima de emisión de 940,3 miles de euros (ver nota 25).

La Sociedad, al cierre del ejercicio 2016 presenta un patrimonio neto de 340,7 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 2018 y se 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 (ver nota 14).

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 2016, 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 2016", contenidas en las presentes cuentas anuales, deben entenderse hechas al "ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2016". Asimismo, las referencias al "ejercicio 2015" deben entenderse hechas al "ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2015". 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 2016, las correspondientes al ejercicio anterior (2015).

Las cuentas anuales de los ejercicios 2015 y 2016 han sido 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 2016 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2015. No obstante lo anterior, las cuentas anuales consolidadas del Grupo contemplan un cambio de criterio contable con respecto al ejercicio anterior el cual ha sido explicado en memoria consolidada.

### **3.8 Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo.

### **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). 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 los beneficios del ejercicio, de 2.402 miles de euros (pérdidas por 4.599 miles de euros en 2015), 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 2016, 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:

	<b>Años de Vida Útil</b>
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 2016, 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:

	<b>Años de Vida Útil</b>
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

financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

#### *5.7.2 Pasivos financieros*

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

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

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

#### *5.7.3 Instrumentos de patrimonio*

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

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

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

### **5.8 Existencias**

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

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. A fin de ejercicio se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias, cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción así como aquellos asociados con su financiación. En el ejercicio 2016, la Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

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

### **5.9 Provisiones y contingencias**

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

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

- b. Otras provisiones: correspondiente al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o el pago.
- c. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

### **5.10 Ingresos y gastos**

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

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

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

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

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

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

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

### **5.11 Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido y se crean expectativas

válidas en terceros. En las cuentas anuales no se han registrado provisiones significativas por este concepto.

### **5.12 Impuesto sobre Beneficios**

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad es la cabecera de un régimen de sociedades acogido al Régimen de Consolidación fiscal, con el número de grupo nº 0336/16 (Nota 18.2 )

### **5.13 Transacciones con vinculadas**

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

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

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

<b>(Cifras en miles de euros)</b>	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Existencias <sup>(*)</sup>	50.345	55.662
<b>Total activos corrientes</b>	<b>50.345</b>	<b>55.662</b>
Deuda con entidades de crédito	-	79
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>-</b>	<b>79</b>

(\*) La partida de existencias corresponde a terrenos y solares y anticipos de los mismos

### 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 2016 y 2015, ha sido el siguiente:

## Ejercicio 2016

	Miles de euros		
	31/12/2015	Adiciones	31/12/2016
<b>Coste</b>			
Derechos de explotación	3.254	-	3.254
Patentes	50	-	50
	<b>3.304</b>	<b>-</b>	<b>3.304</b>
<b>Amortización acumulada</b>			
Patentes	(48)	(2)	(50)
	<b>(48)</b>	<b>(2)</b>	<b>(50)</b>
<b>Deterioro</b>			
Derechos de explotación	(3.254)	-	(3.254)
	<b>(3.254)</b>	<b>-</b>	<b>(3.254)</b>
<b>Total neto</b>	<b>2</b>	<b>(2)</b>	<b>0</b>

## Ejercicio 2015

	Miles de euros		
	31/12/2014	Adiciones	31/12/2015
<b>Coste</b>			
Derechos de explotación	3.254	-	3.254
Patentes	50	-	50
	<b>3.304</b>	<b>-</b>	<b>3.304</b>
<b>Amortización acumulada</b>			
Patentes	(43)	(5)	(48)
	<b>(43)</b>	<b>(5)</b>	<b>(48)</b>
<b>Deterioro</b>			
Derechos de explotación	(3.254)	-	(3.254)
	<b>(3.254)</b>	<b>-</b>	<b>(3.254)</b>
<b>Total neto</b>	<b>7</b>	<b>(5)</b>	<b>2</b>

Al cierre del ejercicio 2015 y 2016, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible y no hay bienes del inmovilizado intangible totalmente amortizados por importes significativos.

### 7. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este capítulo del balance, en los ejercicios 2016 y 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:



## Ejercicio 2016

	Miles de euros			
	31/12/2015	Adiciones	Retiros	31/12/2016
<b>Coste</b>				
Terrenos y construcciones	842	-	-	842
Mobiliario	180	-	-	180
Equipos para procesos informáticos	75	-	-	75
Otro inmovilizado material	22	1	(2)	21
	<b>1.119</b>	<b>1</b>	<b>(2)</b>	<b>1.118</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Construcciones	(91)	(9)	-	(100)
Mobiliario	(176)	(1)	-	(177)
Equipos para procesos informáticos	(74)	-	-	(74)
Otro inmovilizado material	(21)	(1)	2	(20)
	<b>(362)</b>	<b>(11)</b>	<b>2</b>	<b>(371)</b>
<b>Total neto</b>	<b>757</b>	<b>(10)</b>	<b>-</b>	<b>747</b>

## Ejercicio 2015

	Miles de euros		
	31/12/2014	Adiciones	31/12/2015
<b>Coste</b>			
Terrenos y construcciones	842	-	842
Mobiliario	180	-	180
Equipos para procesos informáticos	74	1	75
Otro inmovilizado material	22	-	22
	<b>1.118</b>	<b>1</b>	<b>1.119</b>
<b>Amortización acumulada</b>			
Construcciones	(82)	(9)	(91)
Mobiliario	(174)	(2)	(176)
Equipos para procesos informáticos	(74)	-	(74)
Otro inmovilizado material	(20)	(1)	(21)
	<b>(350)</b>	<b>(12)</b>	<b>(362)</b>
<b>Total neto</b>	<b>768</b>	<b>(11)</b>	<b>757</b>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, 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 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Terrenos	427	427
Construcciones	415	415
<b>TOTAL</b>	<b>842</b>	<b>842</b>

Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso, por importe de 261 miles de euros (256 miles de euros en el ejercicio 2015).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, existen activos inmovilizados hipotecados por importe neto de 32 miles de euros garantizando diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2016, asciende a 32 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 2016, los Administradores consideran que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

Al 31 de diciembre de 2016, no existían compromisos de compra ni de venta de inmobilizaciones materiales.

## 8. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance, en los ejercicios 2016 y 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

### Ejercicio 2016

	Miles de euros			
	31/12/2015	Adiciones	Retiros	31/12/2016
<b>Coste</b>				
Terrenos	2.363	-	(2.140)	223
Construcciones	2.642	-	(1.328)	1.314
	<b>5.005</b>	<b>-</b>	<b>(3.468)</b>	<b>1.537</b>
<b>Amortización acumulada</b>				
Construcciones	(206)	(23)	87	(142)
	<b>(206)</b>	<b>(23)</b>	<b>87</b>	<b>(142)</b>
<b>Deterioro</b>				
Construcciones	(1.408)	-	1.178	(230)
	<b>(1.408)</b>	<b>-</b>	<b>1.178</b>	<b>(230)</b>
<b>Total neto</b>	<b>3.391</b>	<b>(23)</b>	<b>(2.203)</b>	<b>1.165</b>

### Ejercicio 2015

	Miles de euros		
	31/12/2014	Adiciones	31/12/2015
<b>Coste</b>			
Terrenos	2.363	-	2.363
Construcciones	2.642	-	2.642
	<b>5.005</b>	<b>-</b>	<b>5.005</b>
<b>Amortización acumulada</b>			
Construcciones	(183)	(23)	(206)
	<b>(183)</b>	<b>(23)</b>	<b>(206)</b>
<b>Deterioro</b>			
Construcciones	(1.408)	-	(1.408)
	<b>(1.408)</b>	<b>0</b>	<b>(1.408)</b>
<b>Total neto</b>	<b>3.414</b>	<b>(23)</b>	<b>3.391</b>

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe corresponden, principalmente, 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 2017 no esperando incidencia alguna al respecto.

Al 31 de diciembre de 2016, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 1.165 miles de euros (1.187 miles de euros en 2015) que garantizan diversos préstamos concedidos con Ibercaja Banco, actualmente cedidos a favor de Goya Debtco, cuyo saldo principal, al 31 de diciembre de 2015 y 2016, ascienden a 2.308 miles de euros.

Durante el ejercicio 2016 la entidad BBVA se ha adjudicado mediante procedimiento judicial el local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid, el cual fue adquirido en el ejercicio 2010 a través de una permuta de activos con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. Resultando de esta operación una pérdida por venta de inversiones inmobiliarias de 338 miles de euros.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2016, calculado en función de las valoraciones realizadas, durante el ejercicio 2016, por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 1.206 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 y 2016, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro.

En cualquier caso, las tasaciones realizadas se han utilizado como referente de valor para los activos de similares características y ubicación. En aquellos casos, en los que existían tasaciones con una antigüedad inferior a 1-1,5 años, se ha encargado a los tasadores independientes un estudio global por zonas geográficas para analizar la evolución del valor de dichos y cuando se han puesto de manifiesto indicios de deterioro, se han analizado las circunstancias y en su caso, se han realizado nuevas tasaciones para acotar el riesgo por deterioro del valor de los activos.

## 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 2016, 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 2016 y 2015, es la siguiente:

#### Ejercicio 2016

	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	384.753	-	384.753	3	3
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	-	8.258	8.258
<b>Total neto</b>	<b>384.753</b>	<b>0</b>	<b>384.753</b>	<b>8.261</b>	<b>8.261</b>

#### 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
<b>Total neto</b>	<b>386.905</b>	<b>0</b>	<b>386.905</b>	<b>1.681</b>	<b>1.681</b>

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

El movimiento de este epígrafe, durante los ejercicios 2016 y 2015, es el siguiente:

## Ejercicio 2016

	Miles de euros				
	31/12/2015	Adiciones	Retiros	Trasposos	31/12/2016
Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.	384.488	-	-	-	384.488
Mulova Corporate, S.L.	-	-	-	-	-
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	(15.678)	-	2.127	-	(13.551)
<b>Total neto</b>	<b>386.905</b>	<b>-</b>	<b>(2.152)</b>	<b>-</b>	<b>384.753</b>

## 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)
<b>Total neto</b>	<b>2.414</b>	<b>384.491</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>386.905</b>

Con fecha 31 de diciembre de 2016, se transmitieron el 100 % de las participaciones que la sociedad tenía de las sociedades Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (% participación directa 41,58%) y Cabosur Gestión XXI S.L. (% participación directa 41,58%) a la compañía Larisa Inverpromo S.L. por importe total de 2.247 miles de euros resultando un resultado beneficio por la venta de estas participaciones de 295 miles de euros.

Con fecha 31 de diciembre de 2016, se transmitieron el 100% de las participaciones la sociedad Urbas Bulgaria, EOOD, lo que motivó la salida de Urbas Romania S.A., al ser Urbas Bulgaria la poseedora de esta última, no registrándose ningún resultado por la venta, puesto que se encontraba totalmente deteriorado. No obstante, se ha revertido la aplicación de la provisión que se había registrado en ejercicios anteriores por un importe de 707 miles de euros, correspondiente a la estimación de responsabilidades por el deterioro de los fondos propios de esta sociedad.

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.".

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2016, es la siguiente:

Denominación social	Actividad	Domicilio Social	% Particip	Miles de euros					Resultado del ejercicio 2016
				Coste en libros	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	
Urbas Cienfuegos, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	3	-	-	3	-	-
Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. (auditada)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	384.488	-	-	69.341	278.827	(867)
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	-
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	-	-
<b>Total neto</b>				<b>386.244</b>	<b>-</b>	<b>(1.534)</b>	<b>69.775</b>	<b>277.820</b>	<b>(867)</b>

(\*) Datos, al 31 de diciembre de 2016, no auditados.

Las cuentas anuales del ejercicio 2016 de la sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L han sido auditadas por Baker Tilly España que ha emitido su informe de auditoría con fecha 27 de abril de 2017.

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 los ejercicios 2015 y 2016, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro.

En cualquier caso, las tasaciones realizadas se han utilizado como referente de valor para los activos de similares características y ubicación. En aquellos casos, en los que existían tasaciones con una antigüedad inferior a 1-1,5 años, se ha encargado a los tasadores independientes un estudio global por zonas geográficas para analizar la evolución del valor de dichos y cuando se han puesto de manifiesto indicios de deterioro, se han analizado las circunstancias y en su caso, se han realizado nuevas tasaciones para acotar el riesgo por deterioro del valor de los activos.

Por su parte, la información relativa a las sociedades participadas por la Sociedad de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

Denominación social	Actividad	Domicilio Social	% Particip	Miles de euros					
				Coste en libros	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del ejercicio 2016
<b>De Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.:</b>									
Guadahermosa Activos, S.L. (*)	Sin actividad	Guadalajara	100%	48	-	-	48	9	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*)□	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	6	-	-	3	40	(3)
<b>Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. (auditada)</b>									
Localeasy S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	10.088	-	-	1.772	1.075	98
Inversiones Playa Mayor, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	11.572	-	-	2.812	(271)	(55)
Jose Luis Casso 72, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	83.120	-	-	3.584	32.805	(1.276)
Construcciones de la Vega COVE, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	160.900	-	-	3.005	4.128	(2.191)
<b>De Jose Luis Casso 72, S.L.:(*)</b>									
Alza Parque Logístico, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	3.894	-	-	3.409	(1.231)	(305)
<b>De Construcciones la Vega COVE, S.L.:(*)</b>									
Terlemudes, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	234	-	-	310	59	(11)
Diviertendas, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	191	-	(96)	201	(109)	(9)

(\*) Datos, al 31 de diciembre de 2016, no auditados.

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en algún mercado regulado ni ha repartido dividendo alguno durante el ejercicio 2016.

## 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 2016 y 2015 es el siguiente, en miles de euros:

Categorías \ Clases	Miles de euros	
	Valores representativos de deuda	
	31/12/2016	31/12/2015
Inversiones mantenidas hasta vencimiento	3	3
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

### 10.2.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas de este epígrafe, al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, es el siguiente:

Categorías \ Clases	Miles de euros	
	Créditos y otros	
	31/12/2016	31/12/2015
Otros activos financieros	93	95
<b>Total</b>	<b>93</b>	<b>95</b>

## 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 2016 y 2015, es el siguiente:

### Ejercicio 2016

	Miles de euros			
	31/12/2015	Adiciones	Retiros	31/12/2016
Terrenos y solares	136.212	-	(16.777)	119.435
Edificios terminados	19.585	-	-	19.585
Anticipos	7.627	14	-	7.641
Deterioros	(98.044)	-	11.445	(86.599)
<b>TOTAL</b>	<b>65.380</b>	<b>14</b>	<b>(5.332)</b>	<b>60.062</b>



## Ejercicio 2015

	Miles de euros			
	31/12/2014	Adiciones	Retiros	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)
<b>TOTAL</b>	<b>56.998</b>	<b>12.034</b>	<b>(3.652)</b>	<b>65.380</b>

Durante el primer trimestre de 2016 se produjo la adjudicación por parte de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB) de varias fincas de la unidad SUE6 de Pioz (Guadalajara) con un valor neto de existencias de 4.658 miles de euros a un precio de 5.657 miles de euros dándose de baja los préstamos que tenían asociados estas fincas de casi 9,5 millones de euros incluidos intereses, que provocaron un ingreso financiero de 4,3 millones de euros.

Adicionalmente, en el ejercicio 2016, se produjo la adjudicación por parte de BBVA de varias fincas de Tortola y C/Ambrosio Perez de Cabanillas del Campo, con un valor neto de existencias de 674 miles de euros a un precio de 663 miles de euros dándose de baja los préstamos que tenían asociados estas fincas de casi 663 miles de euros, incluidos intereses, que provocaron un resultado negativo de 11 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2016, no se han registrado pérdidas por deterioros de las existencias; por el contrario en el ejercicio 2015 el valor de los deterioros de existencias registrados fueron 91 miles de euros, con una reversión de los mismos de 830 miles de euros, dando lugar a un saldo neto positivo de adiciones de 739 miles de euros.

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 11.445 miles de euros corresponden enteramente a terrenos (4.122 miles de euros a terrenos y 680 miles de euros a edificios terminados en el ejercicio 2015).

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 2016, existen activos hipotecados, incluidos en el epígrafe de existencias, con un valor neto contable de 21.881 miles de euros (27.213 al cierre del ejercicio 2015), en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones cuyo saldo principal, al 31 de diciembre de 2016, asciende a 36.295 miles de euros (véase Nota 16.3) y a 45.216 al 31 de diciembre de 2015, cuya práctica totalidad se encuentran vencidas bien reclamadas o en fase de ejecución.

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. por un importe total de 32.688 miles de euros (principal pendiente de 28.290 miles de euros) al cierre del ejercicio 2016 y 31.034 miles de euros al cierre del ejercicio 2015.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, 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 aplazamiento de pago garantizado sobre existencias con la Seguridad Social por importe de 251 miles de euros cuyo valor neto contable asciende a 866 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, 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, 25 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 2016.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, al 31 de diciembre de 2016, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende, aproximadamente, a 63.393 miles de euros (67.445 miles de euros al 31 de diciembre de 2015). 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.

En cualquier caso, las tasaciones realizadas se han utilizado como referente de valor para los activos de similares características y ubicación. En aquellos casos, en los que existían tasaciones con una antigüedad inferior a 1-1,5 años, se ha encargado a los tasadores independientes un estudio global por zonas geográficas para analizar la evolución del valor de dichos y cuando se han puesto de manifiesto indicios de deterioro, se han analizado las circunstancias y en su caso, se han realizado nuevas tasaciones para acotar el riesgo por deterioro del valor de los activos.

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

Este epígrafe del balance presenta el siguiente detalle, al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	49	11
Deudores varios	-	-
Personal	61	61
Activos por impuesto corriente	6	6
Otros créditos con la Administración Pública (Nota 18.1)	674	473
<b>TOTAL</b>	<b>790</b>	<b>551</b>

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

Dentro de este epígrafe se recogen, al 31 de diciembre de 2016, un saldo de 222 miles de euros (249 miles de euros en 2015), que es indisponible en su práctica totalidad.

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

### **Capital social**

Al cierre del ejercicio 2016 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 2015 el capital social estaba representado por el mismo número de acciones y valor, puesto que no se han producido variaciones en el capital social).

En el ejercicio 2015 se llevaron 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 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 fue realizada con accionistas de la Sociedad en su condición de tal, los Administradores, se ha registrado la baja del pasivo íntegramente contra patrimonio, en el caso de las dos primeras ampliaciones.

En la Junta General de fecha 19 de julio de 2016 se acordó la autorización para que el consejo de administración, en el plazo de un año desde la fecha del acuerdo, pudiera ampliar el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 7.309.193,59 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas.

El detalle de las participaciones ostentadas por los miembros del consejo de administración al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

- La sociedad Robisco Investment, S.L. directamente un 0,058 % y a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, controlada por D<sup>a</sup> María Pilar López Vegas, cónyuge de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, 27,719 %, haciendo un total de 27,795 %
- La sociedad QUAMTIUM VENTURE S.L., indirectamente a través de su vinculación con D. Juan Antonio Acedo Fernández, a través de la entidad holandesa QUAMTIUM NETHERLANDAS BV, sociedad 100 % propiedad de Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 27,719 %.
- La sociedad Corporate Leisure S.L., directamente titular de 650 acciones.
- La sociedad Sanzar Asesoría S.L., directamente titular de 1.000 acciones.
- D. Luis Ramos Atienza, directamente titular de 100 acciones.
- D. Ignacio Alonso Villalobos de la Viesca, directamente titular de 100 acciones.

Los accionistas con participaciones significativas superiores al 3% en la Sociedad matriz a 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas a la CNMV, eran las siguientes:

- D. Juan Antonio Ibáñez Fernández directamente a través de Robisco Investment, S.L. 0,018 % e indirectamente a través de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., un 0,058 % y a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, controlada por D<sup>a</sup> María Pilar López Vegas, cónyuge de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, 27,719 %, haciendo un total de 27,795 %
- D. Juan Antonio Acedo Fernández, indirectamente a través de la entidad holandesa QUAMTIUM NETHERLANDAS BV, controlada por la compañía QUAMTIUM VENTURE S.L., sociedad 100 % propiedad de Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 27,719 %.
- La Compañía Alza Real Estate S.A., titular de un 25,199 % del capital social.
- La Compañía Artagar S.A., titular indirectamente a través de las sociedades Balianes S.L., Catua Business S.L., Mercury Building S.L., Portosilva Europea S.L., y Rentas Madrid Capital S.AL., de un 5,232 % del capital social.

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 30 de diciembre de 2016, el valor de cotización de la acción ascendía a 0,012 euros.

La Sociedad registra, al 31 de diciembre de 2016, un patrimonio neto por importe de 340.773 miles de euros. Detallamos en el siguiente cuadro la evolución de los fondos propios.

	Miles de euros	
	2016	2015
<b>Fondos Propios</b>		
Capital	336.113	336.113
Prima de emisión	79.937	79.937
Reservas	(4.875)	(4.875)
Resultado de ejercicios anteriores	(72.804)	(68.206)
Resultado del ejercicio	2.402	(4.599)
<b>TOTAL</b>	<b>340.773</b>	<b>338.370</b>

### Autorizaciones para adquisición de acciones propias

Con fecha 19 de julio de 2016 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas autorizó al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, delegando en él para proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos a un precio no inferior al diez por ciento de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. La presente autorización tendrá una duración de 5 años contados a partir de la fecha de la presente 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 2016 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 2016, recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado durante el ejercicio 2006 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de dicha fusión.

#### Pactos parasociales

En materia de pactos parasociales entre accionistas, la Sociedad dominante suscribió un acuerdo privado el día 5 de marzo de 2014, entre ésta y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI

S.L., acuerdo que fue modificado con fecha 15 de abril de 2014, 13 de marzo de 2015, y 17 de mayo de 2016, y 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 2018, 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 sus posteriores modificaciones fueron sometidas 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.

## **15. Provisiones y contingencias**

El detalle de las provisiones del balance, al cierre del ejercicio 2016, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, es el siguiente:

	<b>Miles de acciones</b>				
	<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>Dotaciones</b>	<b>Retiros/ Aplicaciones</b>	<b>Trasposos</b>	<b>Saldo al 31/12/2016</b>
Provisión para responsabilidades	13.003	1.828	(2.412)	618	13.037
<b>Total a largo plazo</b>	<b>13.003</b>	<b>1.828</b>	<b>(2.412)</b>	<b>618</b>	<b>13.037</b>

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 2016, 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 2016, se eleva a 13.037 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 2.479 miles de euros en 2016 (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 2016 y 2015, es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>Instrumentos Financieros a Largo Plazo</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.3)	-	-
Otros pasivos financieros	55	55
<b>Total a largo plazo</b>	<b>55</b>	<b>55</b>

Al 31 de diciembre de 2016, el epígrafe "Otros pasivos financieros" corresponde en su totalidad a fianzas recibidas a largo plazo.

### **16.2 Pasivos financieros a corto plazo**

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>Instrumentos Financieros a Corto Plazo</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.3)	47.370	55.844
Otros pasivos financieros (Nota 16.2.1)	38.139	33.250
<b>Total a Corto plazo</b>	<b>85.509</b>	<b>89.094</b>

#### **16.2.1 Otros pasivos financieros**

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se indica a continuación:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Fianzas y depósitos recibidos	50
Deudas con Socios y Administradores (Nota 21.2)	36	-
Deudas con empresas vinculadas (Nota 21.2)	8	8
Otras deudas	38.095	33.192
<b>Total</b>	<b>38.139</b>	<b>33.250</b>

El aumento en el saldo de Otras deudas al 31 de diciembre de 2016 viene motivado por las disposiciones de las líneas de crédito con Nova Lurani y Robisco Investment descritas en la nota 14-pactos parasociales.

Por otro lado, la composición de la cuenta de otras deudas corresponde, principalmente, a 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 por un importe de 32.688 (principal pendiente de 28.290 miles de euros).

### 16.3 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene concedidas pólizas de crédito, préstamo y líneas de descuento con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:

	Miles de euros							
	Límite	Saldo Dispuesto	Vencimiento					Más de 5 años
			Vencido	2017	2018	2019	2020	
Pólizas de crédito	298	298	219	79	-	-	-	-
Hipotecas subrogables	-	36.295	36.295	-	-	-	-	-
Deudas por interés	-	10.777	10.777	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>298</b>	<b>47.370</b>	<b>47.291</b>	<b>79</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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. No obstante indicar que la mayor parte de los préstamos están vencidos, por lo que el tipo de interés aplicable no es de referencia.

Durante el ejercicio 2016 se han producido disminución aproximada de un 15% respecto al año anterior, en el saldo de las Deudas con entidades de crédito, debidas principalmente a la adjudicación por parte de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB) de varias fincas de la unidad SUE6 de Pioz (Guadalajara) la cual ha provocado una reducción en la sociedad matriz de la deuda vencida en de casi 9,5 millones de euros (intereses incluidos).

#### Incidencias Condiciones Contractuales.

Al cierre del ejercicio 2016 se acumula una deuda con entidades financieras por incumplimiento de los plazos acordados de pago por importe de 47.291 miles de euros (55.765 miles de euros en 2015). Estas cantidades corresponden a: Principal (36.514 miles de euros en 2016 y 45.357 miles de euros en 2015) e Intereses vencidos (10.777 miles de euros en 2016 y 2,744 en 2015) (nota 16.3). Adicionalmente, al cierre de los ejercicios 2015 y 2016 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 y costas (nota 16.2.1).

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. Estas negociaciones se encuentran bastante avanzadas y se espera que finalicen en el año 2017.

### 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 2016, 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 incorporaren 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.

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	42	77
Ratio de operaciones pagadas	44	77
Ratio de operaciones pendientes de pago	7	77
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	986	1.161
Total pagos pendientes	6.128	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 "Periodo 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 2016 existen deudas vencidas y pendientes de pago con proveedores por importe de 3.214 miles de euros (3.162 al cierre del ejercicio 2015)

## 17. Saldos con empresas del Grupo y asociadas

El detalle de los saldos con empresas del Grupo y asociadas en los ejercicios 2016 y 2015, es el siguiente:

### Ejercicio 2016

	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	-	-	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	199	-	-
Terfovol Renovables, S.A.	-	64	-	-
Teleoro, S.L.	-	229	-	-
Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.	-	1.010	-	-
Localeasy S.L.	-	22	-	-
Jose Luis Casso 72 S.L.	726	-	-	(18)
Consturciones de la Vega COVE S.L.	3.918	-	-	(5)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	2.318	-	-
Otras Sociedades vinculadas	-	-	-	-
Deterioros	(5.600)	(228)	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>4.644</b>	<b>3.614</b>	<b>-</b>	<b>(23)</b>



## 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	(5)
Deterioros	(12.569)	-	(354)	-
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>1.681</b>	<b>(5)</b>

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 2016 y 2015, es la siguiente:

#### Ejercicio 2016

	Miles de euros	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	673	-
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	1	-
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	251
Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados	-	6.842
Hacienda Pública acreedora por sanciones	-	2.900
<b>TOTAL</b>	<b>674</b>	<b>9.993</b>

#### 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
<b>TOTAL</b>	<b>479</b>	<b>10.098</b>

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. 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 2016, la Sociedad mantiene pendientes 6.842 miles de euros (6.847 en el ejercicio 2015) 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 251 miles de euros (351 miles de euros en el 2015), 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 2016.

## 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.

A 1 de enero de 2016, Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus principales Sociedades Dependientes se acogieron al régimen fiscal de declaración consolidada, con el grupo fiscal nº 0336/16.

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

### Ejercicio 2016

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Importe
Resultado contable (antes de impuestos)			2.402
Diferencias permanentes	19	-	19
Diferencias temporales	7.091	(9.326)	(2.235)
Reversión Deterioro de Cartera (1/5)	809		809
Limitación deducibilidad gastos financieros	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>995</b>

Las diferencias temporales corresponden principalmente por las reversiones de los deterioros por las ventas de las participaciones de la filiales (ver nota 10.1) y los ajustes por ventas y deterioros de los activos asociados a plusvalías de la fusión por absorción de la entidad Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.A.

Las diferencias permanentes (aumentos por 19 miles de euros) corresponden a gastos no deducibles fiscalmente.

En este aspecto la Sociedad no ha registrado ningún gasto por impuesto de sociedades debido a que cuenta con créditos fiscales por bases imponibles negativas del ejercicio del grupo fiscal.

A continuación se detallan los gastos financieros pendientes de deducción de acuerdo al impuesto de sociedades de los ejercicios 2016:

Ejercicio de generación	Miles de euros		
	Importe generado pendiente de aplicación al principio del periodo	Aplicado en 2016	Pendiente de aplicación en periodos futuros
2013	5.162	-	5.162
2014	3.397	-	3.397
2015	2.055	-	2.055
2016	2.370	2.370	-

### 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
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.195)</b>
Retenciones e ingresos a cuenta			1
<b>Total a devolver</b>			<b>1</b>

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

A continuación se detallan los gastos financieros pendientes de deducción de acuerdo al impuesto de sociedades de los ejercicios 2015:

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
	<b>11.614</b>	<b>1.000</b>	<b>10.614</b>

### 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 2016

Concepto	Miles de euros
Resultado contable antes de impuestos	2.402
Diferencias permanentes	19
Diferencias temporales	(2.235)
Reversión Deterioro de Cartera (1/5)	809
Limitación deducibilidad gastos financieros	-
Cuota Impuesto sobre Sociedades (25%/28%)	-
Reversión impuestos diferidos	
Bases imponible negativas del periodo del grupo fiscal	(995)
<b>Ingreso por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>-</b>

## 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
<b>Ingreso por Impuesto sobre Sociedades</b>	<b>80</b>

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.

Asimismo, con fecha 1 de enero de 2016 ha entrado en vigor el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto sobre sociedades, en el que se establece la obligación de revertir aquellas pérdidas que hayan resultado fiscalmente deducibles en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en periodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013 correspondientes al deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades. Dicha reversión se integrará, como mínimo, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros periodos impositivos que se inician a partir de 1 de enero de 2016.

Al 31 de diciembre de 2016, 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
	<b>200.892</b>

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	
	2016	2015
Créditos fiscales activados	598	597
<b>TOTAL</b>	<b>598</b>	<b>597</b>

#### 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	
	2016	2015
Plusvalías asignadas a activos de Guadahermosa	1.100	1.100
<b>TOTAL</b>	<b>1.100</b>	<b>1.100</b>

#### 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 2016, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2012 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2013 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:

	Miles de euros	
	2016	2015
Ingresos por venta de promociones	-	1.129
Ingresos por venta de suelo	6.320	2.846
Ingresos por arrendamientos	30	2
<b>TOTAL</b>	<b>6.350</b>	<b>3.977</b>

La distribución de la cifra de negocios de los ejercicios 2016 y 2015, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

#### **Ejercicio 2016**

	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	-	6.320	5	6.325
Andalucía	-	-	25	25
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>6.320</b>	<b>30</b>	<b>6.350</b>

#### **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
<b>TOTAL</b>	<b>1.129</b>	<b>2.846</b>	<b>2</b>	<b>3.977</b>

### **19.2 Aprovisionamientos**

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Terrenos y Solares	5.332	2.545
<b>TOTAL</b>	<b>5.332</b>	<b>2.545</b>

	Miles de euros	
	Altas	Bajas
Terrenos y Solares	-	16.777
Deterioro	-	(11.445)
<b>TOTAL</b>	-	<b>5.332</b>

### 19.3 Gastos de personal

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

	Miles de euros	
	2016	2015
Sueldos y Salarios	198	228
Indemnizaciones	-	-
Otras Cargas sociales	-	-
Seguridad Social	62	65
<b>TOTAL</b>	<b>260</b>	<b>293</b>

El número medio de personas empleadas, en el curso de los ejercicios 2016 y 2015, distribuido por categorías profesionales ha sido:

Número medio empleados	2016	2015
Directivos	3	3
Jefes y Técnicos	-	-
Administrativos y comerciales	6	7
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>10</b>

El desglose de la plantilla, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

#### Ejercicio 2016

Número medio empleados	Mujeres	Hombres	Número de empleados
Directivos	1	2	3
Administrativos y comerciales	4	2	6
	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>9</b>

#### Ejercicio 2015

Número medio empleados	Mujeres	Hombres	Número de empleados
Directivos	1	2	3
Administrativos y comerciales	5	2	7
	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>10</b>

Durante el ejercicio 2016, el Grupo no ha empleado personas con una discapacidad mayor o igual al 33%.

#### 19.4 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Arrendamientos y cánones	2	2
Reparaciones y conservación	-	9
Servicios de profesionales independientes	1.433	1.023
Primas de seguros	36	34
Servicios bancarios y similares	12	12
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	2	4
Suministros	11	11
Otros servicios	202	510
<b>TOTAL</b>	<b>1.698</b>	<b>1.605</b>

#### 19.5 Ingresos y gastos financieros

El detalle de los epígrafes de ingresos y gastos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
<b>Ingresos financieros-</b>		
Ingresos de instrumentos financieros de terceros	5.056	35
	<b>5.056</b>	<b>35</b>
<b>Gastos financieros-</b>		
Intereses de deudas con terceros	2.343	3.090
Intereses de deudas con empresas vinculadas	27	-
	<b>2.370</b>	<b>3.090</b>

#### 19.6 Deterioro de instrumentos financieros

	Miles de euros	
	2016	2015
Deterioro de participaciones empresas del Grupo y asociadas (Nota 10.1)	118	149
Dotación provisión por fondos propios negativos empresas del Grupo	-	-
Variación deterioro de créditos	(902)	-
Deterioro inversiones financieras a largo plazo	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>(784)</b>	<b>149</b>

Los principales deterioros registrados por la Sociedad durante el ejercicio 2016 se corresponden a la provisión por fondos propios negativos de la sociedad (asociada) Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. por 118 miles de euros.

Por otro lado, se ha registrado la reversión de deterioro de crédito que se mantenía con con Jacare Inversiones, S.L., Nova Lurani, S.L. y Alina Talia, S.L. por importe total de 902 miles de euros ya que el crédito ha sido cedido.



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

Al 31 de diciembre de 2016, 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 la fecha del presente documento, se ha dictado Sentencia por parte del correspondiente tribunal marroquí condenando a Urbas Maroc, S.A.R.L. al pago de la totalidad de la deuda, estando previsto se proceda por la entidad acreedora a la adjudicación de la hipoteca que garantiza dicha deuda, de conformidad con la legislación marroquí aplicable.

En cuanto al procedimiento iniciado en España, por el Juzgado de 1ª Instancia número 90 de Madrid se está pendiente de la celebración de juicio, previsto para el ejercicio 2017.

El calendario esperado de salida de beneficios económicos dependerá del progreso de la ejecución hipotecaria descrita anteriormente, desconociendo, en la actualidad, la fecha de finalización de este proceso y, consecuentemente, de la potencial liquidación de la deuda restante que prevemos que tenga que hacer frente la compañía.

En cuanto a los gastos abonados hasta la fecha, se corresponden con honorarios de abogado y procurador por la representación legal de la compañía en el procedimiento indicado y que ascienden a 20 miles de euros.

No obstante, la Compañía procedió a dotar una provisión para riesgos y gastos por importe de 3 millones de euros, debido a la condición de avalista de la compañía del préstamo hipotecario, en base a la opinión de sus asesores legales, que han estimado su responsabilidad en dicha cantidad, que se corresponde con la diferencia existente entre la liquidación final del préstamo hipotecario y el valor de adjudicación estimado.

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

### ***21.1 Operaciones con vinculadas***

Durante el ejercicio 2016 y 2015, se han realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas (en miles de euros).

Todas las operaciones de partes vinculadas se han realizado o están en proceso de ejecución a precios de mercado, habiendo tenido conocimiento el Consejo de Administración de compañía y habiéndose ausentado de la votación el consejero vinculado.

#### **Ejercicio 2016**

El detalle por sociedad con partes vinculadas es el siguiente:

<b>Línea de Crédito</b>			<b>Miles de Euros</b>	
<b>Nombre o denominación social</b>	<b>Naturaleza</b>	<b>Detalle</b>	<b>Dispuesto</b>	<b>Dicponible</b>
Robisco Investment, S.L.	Préstamo	Aportación - Línea crédito de 13 de abril de 2015	400	-
Robisco Investment, S.L.	Préstamo	Aportación - Línea crédito de 6 de mayo de 2016	1.500	500
	<b>TOTAL</b>		<b>1.900</b>	<b>500</b>

<b>Cesiones y traspasos de pasivos</b>			<b>Miles de Euros</b>	
<b>Nombre o denominación social</b>	<b>Naturaleza</b>	<b>Detalle</b>	<b>Dispuesto</b>	<b>Dicponible</b>
Robisco Investment, S.L.	Cesión Pasivos	Crédito con Panini Invest S.L.U.	145	2.092
	<b>TOTAL</b>		<b>145</b>	<b>2.092</b>

<b>Operaciones con partes vinculadas</b>			<b>Miles de Euros</b>
<b>Nombre o denominación social</b>	<b>Naturaleza</b>	<b>Detalle</b>	
Robisco Investment, S.L.	Gastos Financieros	Liquidación Intereses Línea crédito 2015	14
Robisco Investment, S.L.	Otros gastos de explotación	Contrato Consejero Ejecutivo 2016 <sup>(1)</sup>	180
Quantium Venture, S.L.	Otros gastos de explotación	Contrato Consejero Ejecutivo 2016 <sup>(1)</sup>	180
	<b>TOTAL</b>		<b>374</b>

<sup>(1)</sup> Periodificación del gasto del Contrato Anual de Consejero Ejecutivo

<b>Capitalizaciones Acordadas</b>			<b>Miles de Euros</b>
<b>Nombre o denominación social</b>	<b>Naturaleza</b>	<b>Detalle</b>	
Robisco Investment, S.L.	Ampliación de Capital	Acuerdo de Ampliación de Capital aprobado en Junta General Ordinaria y Extraordinaria de 190de julio de 2016	2.147
	<b>TOTAL</b>		<b>2.147</b>

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2016 descritas como otros gastos de explotación, 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)

## Ejercicio 2015

<b>Operaciones con partes vinculadas</b>				
<b>Sociedad</b>	<b>Naturaleza de la relación</b>	<b>Descripción</b>	<b>Importe (Miles euros)</b>	<b>Volumen de negocio (%)</b>
Quantium Venture S.L.	Vinculada - Accionista	Otros gastos de explotación	180	11,99%
Robisco Investement S.L.	Vinculada - Accionista	Otros gastos de explotación	150	9,99%
Robisco Investement S.L.	Vinculada - Accionista	Aportación Línea de crédito 13 abril de 2015	974	np
Robisco Investement S.L.	Vinculada - Accionista	Cesion deudas Clientes	279	np
Robisco Investement S.L.	Vinculada - Accionista	Cesion deuda proveedores	54	np

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2015 descritas como otros gastos de explotación, 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)

### 21.2 Saldos con vinculadas

Los principales saldos en balance con vinculadas son los siguientes:

#### Ejercicio 2016

**Saldos con partes vinculadas (en miles de euros)**

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Otras deudas no corrientes	Otras deudas corrientes	Acreedores comerciales
Robisco Investment, S.L.	Accionista / Consejero	-	36	145
Quantium Venture, S.L.	Accionista / Consejero	-	-	217
Laité Business, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
<b>TOTAL</b>		-	<b>44</b>	<b>362</b>

La regulación general de los conflictos de interés aplicable a las operaciones con partes vinculadas, se desarrolla en el artículo 2 y 7 del Reglamento Interno de Conducta en donde se establecen los principios generales de actuación de las Personas Afectadas, el procedimiento de comunicación de conflictos, la definición de potenciales conflictos, y la obligación de actualización de la información relativa a potenciales conflictos.

Por el momento ninguna de las Comisiones del Consejo de Administración ha sido encargada de velar por el cumplimiento de los requisitos establecidos para dichas operaciones, reduciéndose su control y valoración al Consejo de Administración según se ha reflejado, comprometiéndose la Compañía a encargar dichas funciones a la Comisión de Auditoría en el plazo más breve posible, en cumplimiento de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y que ha afectado a la competencia para el análisis y autorización de operaciones con partes vinculadas, otorgándole dichas funciones exclusivamente a la Comisión de Auditoría de la compañía, por lo que se procederá a formalizar dicho otorgamiento en la próxima Junta General según establece el Régimen Transitorio de la mencionada norma, y previsiblemente en la Junta General Ordinaria a celebrar durante el ejercicio 2017.

Ejercicio 2015

**Saldos con partes vinculadas (en miles de euros)**

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Otras deudas no corrientes	Otras deudas corrientes	Acreedores comerciales
Robisco Investment, S.L.	Accionista / Consejero	-	-	182
Quantium Venture, S.L.	Accionista / Consejero	-	-	180
Laité Business, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
<b>TOTAL</b>		-	<b>8</b>	<b>362</b>

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

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios de 2015 y 2016 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de Urbas Grupo Financiero, S.A., han sido las siguientes:

**Ejercicio 2016**

Durante el ejercicio 2016, y de conformidad con lo establecido en el Informe de la Comisión de Nominamientos 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	6	-	180	266
Quantium Venture S.L.	60	6	-	180	246
Sanzar Asesoría S.L.	9	5	2	-	16
D. Ignacio Alonso Villalobos	4	6	1	-	11
D. Luis Ramos Atienza	4	6	1	-	11
Corporate Leisure S.L.	4	5	1	-	10
Ivan Cuadrado López	25	-	-	-	25
<b>TOTAL</b>	<b>186</b>	<b>34</b>	<b>5</b>	<b>360</b>	<b>584</b>

Por otra parte, se ha considerado oportuno retribuir y premiar la dedicación destacada a la Sociedad durante el ejercicio 2016 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 15.000 € 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 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	1	150	239
Quantium Venture S.L.	60	8	1	180	249
Sanzar Asesoría S.L.	9	3	1	-	13
D. Luis Ramos Atienza	4	8	1	-	13
Corporate Leisure S.L.	4	8	2	-	14
Iván Cuadrado López	25	-	-	-	25
<b>TOTAL</b>	<b>182</b>	<b>36</b>	<b>5</b>	<b>330</b>	<b>553</b>

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.

## **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 2016 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 2016 y 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por los auditores de las cuentas anuales, Baker Tilly FMAC, S.L.P., y por empresas vinculadas al auditor, son los siguientes:

Descripción (en miles de euros)	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas	
	2016	2015
Servicios de Auditoría	37	40
Servicios relacionados con auditoría	1	-
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>38</b>	<b>40</b>

Adicionalmente, en el ejercicio 2016 se devengaron 3 miles de euros en concepto de informe por la ampliación de capital por compensación de créditos.

## **25. Hechos posteriores**

En la Junta General de fecha 19 de julio de 2016 se acordó ampliar el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 7.309.193,59 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de

aprobación, determinando para ello la fecha de efectiva ampliación por compensación en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escritura publicas de ampliación de capital. En base a dicha autorización, con fecha 8 de febrero de 2017, se ha procedido por el Consejo de Administración a ejecutar ampliación de capital aumentando el capital social por un importe nominal de TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL VEINTIDOS EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (3.761.022,89 €), más una prima de emisión de NOVECIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (940.255,73 €), lo que hace un total de CUATRO MILLONES SETECIENTOS UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (4.701.278,62 €), situando el capital social de la compañía definitivo a fecha actual en 339.873.564,38 €.

Además, destacamos que con fecha 1 de marzo de 2017 con fecha 1 de marzo de 2017, se ha procedido a formalizar los acuerdos pertinentes con SAREB, en virtud de los cuales se ha reestructurado y refinanciado la deuda del grupo con dicha Entidad. En concreto URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. y sus sociedades participadas PROMOTORA JOSÉ LUIS CASSO 72, S.L., CONSTRUCCIONES DE LA VEGA COVE, S.L y ALZA PARQUE LOGÍSTICO, S.L., contando para ello con la fianza solidaria de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., han procedido a la fijación de las deudas con dicha Entidad por un total de 40,13 MM €, lo cual ha provocado un ingreso financiero en las cuentas consolidadas de la compañía por un importe de 7,15 MM €. Para ello, las partes han suscrito un acuerdo marco de refinanciación, procediendo a la novación de dicha deuda, y estableciendo un calendario de pagos en 8 anualidades, de forma que, siempre y cuando dichas Compañías cumplan con las obligaciones establecidas, SAREB procederá con ocasión de cada una de las Cuotas de Amortización a aplicar un descuento sobre el importe de la correspondiente cuota objeto de pago en dicha fecha, y a la condonación de los intereses que se hubieran devengado, de forma que la Deuda Financiera Resultante ascenderá a 27,16 MM €.

Además, se ha suscrito nueva modificación y ampliación del acuerdo privado suscrito el día 5 de marzo de 2014, entre la Compañía y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., acuerdo que fue modificado en fecha 15 de abril de 2014, 13 de marzo de 2015, y 17 de mayo de 2016. La modificación realizada consiste en que debido a las capitalizaciones de los saldos dispuestos en ejercicios anteriores de la línea de crédito suscrita para dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes, las partes han pactado nuevas disposiciones sobre dicha línea de crédito en función de las necesidades de tesorería que se pongan de manifiesto, y una ampliación temporal de ésta, estableciendo como nuevo límite diciembre de 2018, comprometiéndose dichas sociedades a la aportación de los fondos necesarios a tal fin.

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

## **Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016**

### **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 2016 y terminado el 31 de enero de 2016.

Como introducción previa debemos referirnos a que las cuentas de pérdidas y ganancias publicadas recogen unos beneficios de 2.402 miles de euros a nivel individual y de 4.832 miles de euros a nivel consolidado frente a las pérdidas del ejercicio anterior que ascendieron a 4.256 miles de euros a nivel individual y de 4.695 miles de euros a nivel consolidado, cambiando así la tendencia de los últimos ejercicios, y consolidando los resultados de trimestres anteriores.

Los efectos de la finalización del proceso de integración y la integración de los activos de Aldira Inversiones Inmobiliarias, que trajo consigo la incorporación de activos con una valoración cercana a 600 millones de euros, han permitido a la Compañía la reducción de los costes tanto operativos como financieros, lo cual, junto con la culminación de determinadas operaciones de refinanciación han provocado el retorno de la Compañía a resultados positivos.

### **2.- Entorno y tendencia prevista**

El ejercicio 2016 se ha caracterizado por la consolidación del ciclo de recuperación en el sector inmobiliario en general tras el intento de salida de la crisis que han sufrido las economías occidentales desde el año 2007.

En el caso de España, durante la crisis sufrida, 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, originaron un abultado stock, y se comenzaron a liquidar de forma ordenada desde aproximadamente el ejercicio 2015 conforme se inició la recuperación de la demanda; lo cual además limitó la puesta en marcha de nuevos proyectos y retrasó la recuperación de la actividad.

Paralelamente durante 2015 se asistió 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.

Dichos hechos, se han consolidado durante el ejercicio 2016, lo que ha provocado que haya aumentado la demanda residencial impulsada por la mejora en el empleo, los reducidos costes de financiación y el mayor atractivo de la vivienda como inversión.

Además, la reducción del stock provocado por la crisis cuya liquidación comenzó durante el ejercicio 2015 y la combinación de una mayor demanda ha permitido un repunte de los precios medios de vivienda en 2016 y 2017. Esta mejora de perspectivas se extenderá a la promoción de vivienda nueva, que ha experimentado un nuevo despertar en 2016 a tenor del repunte de los visados de obra en 2015, tendencia que prevemos continué durante el ejercicio 2017 siempre que el contexto político no derive en un deterioro de la confianza.

Si bien la recuperación del mercado inmobiliario no supondrá en modo alguno recuperar los niveles de demanda de los años del boom inmobiliario, ello no implica que no nos encontremos ante un escenario de crecimiento de las ventas de vivienda, que se verán impulsadas principalmente por el paulatino crecimiento de la economía nacional, lo que permitirá que se mantenga la tendencia positiva del mercado laboral en próximos trimestres, los costes de financiación reducidos, en el contexto de bajos tipos de interés y las favorables condiciones de acceso al crédito, y la rentabilidad frente a inversiones alternativas, fundamentalmente basada en la rentabilidad bruta por alquiler de la vivienda que destaca positivamente si se compara con otras alternativas de inversión.

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.

Todo lo expuesto, en definitiva, genera una favorable perspectiva del mercado inmobiliario durante los próximos ejercicios, que conllevará a un paulatino crecimiento de la demanda de vivienda y ligeros repuntes en el precio de esta que sin lugar a dudas redundará en la posibilidad de consolidar los resultados positivos obtenidos por la Compañía en el ejercicio 2016 y la reanudación de su actividad de promoción inmobiliaria en niveles similares o superiores a los previos a la crisis inmobiliaria.

Como contraposición, y en cuanto a los riesgos macroeconómicos que se podría encontrar el Grupo Urbas en el ejercicio 2017 hay que mencionar como más relevante cierta vulnerabilidad de la economía española, que podría conducir a una disminución de la demanda en el sector inmobiliario y por tanto en nuestra Compañía, así como la desconfianza general en las noticias provenientes del sector internacional con la inestabilidad que han provocado determinados resultados electorales en las economías más importantes a nivel mundial así como la inestabilidad provocada en la Unión Europea por las intenciones de salida mostradas por algunos de sus miembros. Estos factores de riesgo



podrían provocar una deceleración del crecimiento previsto, si bien a fecha actual, y a la vista de las últimas evoluciones de los mercados financieros no creemos que existan probabilidades serias de que no se cumplan las perspectivas favorables que comentábamos en párrafos anteriores.

### **3.- Actividad desarrollada por la Sociedad en el ejercicio 2016 y evolución previsible durante el ejercicio 2017.**

La cifra de negocios individual durante el ejercicio 2016 ascendió a 6.350 miles de euros. 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.

La incorporación de los activos provenientes de la integración con Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. ha supuesto 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 disminución del ratio de endeudamiento. Con estas nuevas bases, se han generado 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.

El Grupo consolidado disponía a 31 de diciembre de 2016 de 14 promociones con 98 viviendas, 2 locales además de 18 millones de m<sup>2</sup> en 20 provincias. A ello hay que añadir 1 parking, 1 Hotel Residencia, 3 Centros Comerciales y 6 locales para alquiler.

Con todo ello la valoración global de activos según el Balance publicado ha pasado de 417 millones de euros a 410 millones de euros.

Durante el ejercicio 2017 continuará la política empresarial destinada a la contención de los gastos generales y financieros junto con la reducción de la deuda que se mantiene con las entidades bancarias, y como consecuencia de los gastos financieros, reducción que prevemos sea muy significativa durante los próximos meses por las negociaciones que se están llevando a cabo en la actualidad. 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 promotora.

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

A 31 de diciembre de 2016 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.

Con carácter posterior, en fecha 8 de febrero de 2017, el Consejo de Administración de la Compañía ha ejecutado una 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 el pasado 19 de julio de 2016, procediendo a aumentar el capital social de la Compañía por un importe nominal total de por un importe nominal de 3.761.022,89 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 376.102.289 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 33.611.254.150 a la 33.987.356.438, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, más una prima de emisión de 940.255,73 €, lo que hace un total de 4.701.278,62 € por compensación de créditos. Dicha ampliación de capital está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil y las acciones generadas todavía no están admitidas a cotización.

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 2016 son las que a continuación se indican, de acuerdo con las comunicaciones remitidas a la CNMV:

- D. Juan Antonio Ibáñez Fernández directamente a través de Robisco Investment, S.L. 0,018 % e indirectamente a través de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., un 0,058 % y a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, 27,719 %, haciendo un total de 27,795 %
- D. Juan Antonio Acedo Fernández, indirectamente a través de la entidad holandesa QUAMTIUM NETHERLANDAS BV, controlada por la compañía QUAMTIUM VENTURE S.L.: 27,719 %.
- La Compañía Alza Real Estate S.A., titular de un 25,199 % del capital social.
- La Compañía Artagar S.A., titular indirectamente a través de las sociedades Balianes S.L., Catua Business S.L., Mercury Building S.L., Portosilva Europea S.L., y Rentas Madrid Capital S.AL., de un 5,232 % del capital social.

Durante el ejercicio 2016 se contrataron un total de 4.862.186.000 acciones, lo que ha dado lugar a una rotación de 1,70 veces el capital autorizado a cotizar.

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 ha sido modificado en el sentido de prorrogar su vigencia hasta diciembre de 2018. Todo ello ha quedado reflejado en el hecho relevante que, para general conocimiento, se ha publicado el 21 de marzo de 2017.

#### **5.- Autocartera y obligaciones convertibles**

La Junta General celebrada el 19 de julio de 2016 autorizó al Consejo de Administración, para la adquisición derivativa de acciones propias, delegando en él para proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos a un precio no inferior al diez por ciento de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. Dicha autorización tiene una duración de 5 años contados a partir de la fecha de la Junta General mencionada y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

La sociedad no dispone de autocartera a 31 de diciembre de 2016.

En la Junta General de 19 de julio de 2016 se autorizó al Consejo de Administración durante el plazo improrrogable de cinco años, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento de Registro Mercantil, y 511 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y en una o varias veces para la emisión de bonos u obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de la sociedad, con atribución al mismo, para fijar las condiciones de las mismas, con arreglo a las bases de conversión que se acuerde por la Junta, y a proceder a las ampliaciones de capital que exija su conversión, con exclusión del derecho preferente de los accionistas, siempre y cuando al ejercitar la delegación se proceda a los informes preceptivos que determina la legislación vigente tanto del propio Consejo como el Auditor independiente que se designe. La cifra máxima de las emisiones autorizadas bajo dicha delegación, no podrá superar la cifra global de CIENTO MILLONES DE EUROS, ni la emisión individual en cada caso obligar a aprobar simultáneamente una ampliación de capital de cifra superior al veintinueve por ciento del capital total resultante después de ella.

#### **6.- Consejo de Administración y Estatutos.**

Conforme a lo aprobado en la Junta General de 19 de julio de 2016 se modificaron los Estatutos Sociales 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 artículo 20 de los Estatutos Sociales de la Compañía establece que el Consejo de Administración se compondrá de un número de Consejeros que fijará la Junta General y que no podrá ser inferior a cinco, ni superior a diez, los cuales elegirán entre ellos un Presidente y nombrarán un Secretario. Igualmente el art. 211 de la Ley de Sociedades de Capital establece que “cuando los estatutos establezcan solamente el mínimo y el máximo, corresponde a la junta general la determinación del número de administradores, sin más límites que los establecidos por la ley”. La Junta General de 19 de julio de 2016, acordó fijar el número de Consejeros en seis.

El Consejero Delegado ostenta amplias facultades de representación y gestión para atender los asuntos ordinarios de la Sociedad y de su Grupo. El Consejo de Administración de fecha 30 de junio de 2014, acordó designar a la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L. para el ejercicio del cargo de Consejero Delegado de la Compañía.

En la sesión de la Junta General de 19 de julio de 2016 se acordó la ratificación del nombramiento de la mercantil SANZAR ASESORÍA S.L., como nuevo miembro del Consejo de Administración con el carácter de independiente, efectuado éste por el sistema de cooptación por el propio Consejo en sesión celebrada el día 29 de junio de 2015.

Igualmente se acordó la reelección y nombramiento de D. LUIS RAMOS ATIENZA, como nuevo miembro del Consejo de Administración, con el carácter de independiente, por el periodo legal de 4 años, debido a la caducidad de su cargo, y el nombramiento de D. IGNACIO ALONSO-VILLALOBOS DE LA VIESCA, con el carácter de independiente, como nuevo miembro del Consejo de Administración ocupando una de las vacantes existentes

El Consejo de Administración está compuesto a 31 de diciembre de 2016 por los siguientes miembros:

- Presidente y Consejero Delegado: Robisco Investment S.L., representada por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.
- Vicepresidente: Quamtium Venture S.L., representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández.
- Vocal: Corporate Leisure S.L., representada por D. José Humberto Avila Carrillo.
- Vocal: D. Luis Ramos Atienza.
- Vocal: Sanzar Asesoría S.L., representada por D. Ignacio Checa Zavala.
- Vocal: D. Ignacio Alonso Villalobos de la Viesca.
- Secretario no Consejero: D. Iván Cuadrado López.

El Consejo de Administración celebrado el día 17 de noviembre de 2016 acordó trasladar el domicilio social de la compañía de la actual sede sita en C/ Velázquez, 94, 1º, de Madrid, a la calle Santa Cruz de Marcenado, nº 4, Bajo, local 10, 28015, Madrid, y la consiguiente modificación del artículo 4º de los Estatutos Sociales.

## **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 %), 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%), 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 Playamayor 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 José Luis Casso 72 S.L. es propietaria de Alza Parque Logístico S.L.U. (100%). Urbas Cienfuegos S.L. es propietaria de Caribbean Resort and Golf S.L. (30%).

## **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 segundo semestre de 2016 ni disponen de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2016.

# Urbas Grupo Financiero S.A

## Diligencia de formulación 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 2016, 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 2016.

Que las cuentas anuales reflejan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la entidad al 31 de diciembre de 2016, 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 56 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 2017.

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 Fernández)	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)	Consejero: IGNACIO ALONSO VILLALOBOS DE LA VIESCA

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

Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio terminado el 31 de  
diciembre de 2016 e Informe de  
Gestión Consolidado, junto con el  
informe de Auditoría Independiente



## 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 2016, 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 3 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.



## 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 2016, 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 presenta al cierre del ejercicio 2016 deudas vencidas por importe de 145.920 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 reestructuración 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. En cualquier caso, hacemos constar que durante el primer trimestre del ejercicio 2017 el Grupo ha alcanzado un acuerdo de refinanciación, que afecta a 47.300 miles de euros, aproximadamente, de la deuda vencida al 31 de diciembre de 2016, por lo que teniendo en cuenta dicha circunstancia, la deuda vencida pendiente de pago quedaría fijada en 98.620 miles de euros. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

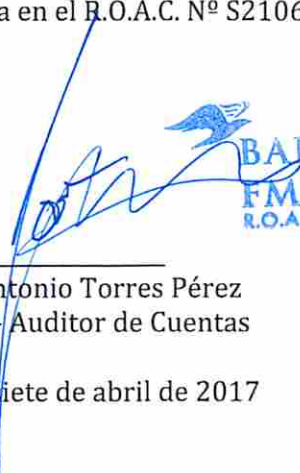
Asimismo, llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en las notas 11 y 13 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que en la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios (inversiones inmobiliarias y existencias) del Grupo, al cierre del ejercicio 2016, 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.

Llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en la nota 3.i de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que las cifras comparativas del ejercicio 2015 han sido reexpresadas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

## Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2016 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 2016. 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, S.L.P.**  
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S2106

  
\_\_\_\_\_  
José Antonio Torres Pérez  
Socio – Auditor de Cuentas

Veintisiete de abril de 2017



BAKER TILLY FMAC,  
S.L.P.

Año 2017 Nº 01/17/20259  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

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

Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio terminado el 31 de  
diciembre de 2016 e Informe de  
Gestión Consolidado





## URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### BALANCES CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE 2016

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015 Reexpresado (*)	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015 Reexpresado (*)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>	<b>Nota 16</b>		
Activos intangibles	<b>Nota 9</b>	3	15	Capital social		336.113	336.113
Fondo de comercio		-	-	Prima de emisión		53.780	53.780
Inmovilizaciones materiales	<b>Nota 10</b>	2.795	2.797	Reservas de la Sociedad adquirente		144.593	225.902
Inversiones inmobiliarias	<b>Nota 11</b>	29.383	31.565	Reserva por adquisición inversa		(231.804)	(231.804)
Activos financieros no corrientes	<b>Nota 15</b>	80	85	Reservas en sociedades consolidadas		(4.524)	-
Inversión en empresas asociadas	<b>Nota 12</b>	1.245	2.002	Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio		4.832	(85.810)
Activos por impuestos diferidos	<b>Nota 21</b>	140	139	<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas Soc Dom.</b>		<b>302.990</b>	<b>298.181</b>
				Intereses minoritarios	<b>Nota 17</b>	5	5
<b>Total activo no corriente</b>		<b>33.646</b>	<b>36.603</b>	<b>Total patrimonio neto</b>		<b>302.995</b>	<b>298.186</b>
				<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>		-	-
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	<b>Nota 19</b>	1.041	61.863
				Otros pasivos no corrientes	<b>Nota 20.1</b>	2.405	11.691
				Provisiones a largo plazo	<b>Nota 18</b>	11.786	10.317
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>15.232</b>	<b>83.871</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias	<b>Nota 13</b>	504.341	509.543	Provisiones a corto plazo		21	21
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	<b>Nota 14</b>	774	928	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	<b>Nota 19</b>	131.758	107.822
Otros activos financieros corrientes	<b>Nota 15</b>	2.961	1.381	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	<b>Nota 20.2</b>	10.727	13.483
Administraciones Públicas deudoras	<b>Nota 21</b>	1.545	1.417	Administraciones Públicas acreedoras	<b>Nota 21</b>	10.587	10.617
Otros activos corrientes		-	-	Otros pasivos corrientes	<b>Nota 20.1</b>	72.410	36.424
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<b>Nota 15</b>	463	552	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>225.503</b>	<b>168.367</b>
<b>Total activo corriente</b>		<b>510.084</b>	<b>513.821</b>				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>543.730</b>	<b>550.424</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>543.730</b>	<b>550.424</b>

(\*) El Estado de Situación Financiera consolidado en el ejercicio 2015 ha sido reexpresado ( Véase nota 3.i. de la información financiera adjunta)

Las Notas 1 a 29 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2016

# URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTE AL PERÍODO FINALIZADO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Miles de Euros)

(Cifras en euros)	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015 Reexpresado (*)
<b>Operaciones continuadas:</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocio</b>	<b>Nota 23.a</b>	7.039	1.501
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)		115	(181)
Aprovisionamientos	<b>Nota 23.b</b>	(5.332)	(633)
Gastos de personal	<b>Nota 23.d</b>	(658)	(379)
Dotación a la amortización	<b>Notas 9, 10, 11</b>	(138)	(213)
Servicios exteriores		(2.152)	(1.135)
Tributos		(1.131)	(224)
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	<b>Nota 13</b>	-	(7)
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	<b>Nota 23.c</b>	(335)	62
Deterioro del fondo de comercio de consolidación	<b>Nota 3.i</b>	-	(81.115)
Otros ingresos de explotación		232	338
Otros gastos de explotación		(1.185)	(672)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO /(PÉRDIDA)</b>		<b>(3.545)</b>	<b>(82.658)</b>
Ingresos financieros	<b>Nota 23.e</b>	5.055	36
Gastos financieros	<b>Nota 23.e</b>	(5.829)	(2.958)
Resultado por la venta de activos financieros no corrientes	<b>Nota 23.b</b>	-	-
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación Bfo / (pda)	<b>Nota 23.e</b>	(7)	(151)
Variación de instrumentos financieros	<b>Nota 12</b>	9.158	(79)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>8.377</b>	<b>(3.152)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>4.832</b>	<b>(85.810)</b>
Impuesto sobre las ganancias	<b>Nota 21</b>	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>4.832</b>	<b>(85.810)</b>
<b>ATRIBUIBLE A:</b>			
<b>ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>		<b>4.832</b>	<b>(85.810)</b>
<b>Beneficio por acción (en euros por acción)</b>			
<b>De operaciones continuadas:</b>			
Beneficio por acción básico		0,002	(0,034)
Beneficio por acción diluido		0,002	(0,034)

(\*) El Estado de Resultados Consolidado en el ejercicio 2015 ha sido reexpresado ( Vease nota 3.i. de la información financiera adjunta)

Las Notas 1 a 29 descritas en la memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2016

## URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

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

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015 Reexpresado (*)
<b>A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>4.832</b>	<b>(85.810)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>4.832</b>	<b>(85.810)</b>
<b>a) Atribuido a la Sociedad Dominante</b>	<b>4.832</b>	<b>(85.810)</b>

(\*) El Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado en el ejercicio 2015 ha sido reexpresado ( Vease nota 3.i. de la información financiera adjunta)

Las Notas 1 a 29 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2016

## URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

#### AL 31 DE DICIEMBRE 2016

(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de Emisión	Deuda con Socios	Reservas por Adquisición Inversa	Reservas de la Sociedad Adquirente	Reservas en Sociedades Consolidadas	Intereses Minoritarios	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>30.636</b>	<b>17.670</b>	-	-	-	-	-	(32)	<b>48.274</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(4.695)	(4.695)
<b>Operaciones con accionistas</b>									
- Reducción de capital	(20.413)	(3.891)	-	-	-	-	-	-	(24.304)
- Aumento de capital	94.091	51.074	-	-	-	-	-	-	145.165
- Otros movimientos	-	(11.073)	-	-	11.073	-	-	-	-
<b>Otras variaciones en el patrimonio neto</b>									
- Distribución del resultado 2014	-	-	-	-	(32)	-	-	32	-
- Otras variaciones	231.799	-	-	(231.804)	-	-	5	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>336.113</b>	<b>53.780</b>	-	<b>(231.804)</b>	<b>11.041</b>	-	<b>5</b>	<b>(4.695)</b>	<b>164.440</b>
- Ajustes por cambio de criterio contable	-	-	-	-	214.861	-	-	(81.115)	133.746
<b>Saldo a 1 de Enero de 2016 ajustado (*)</b>	<b>336.113</b>	<b>53.780</b>	-	<b>(231.804)</b>	<b>225.902</b>	-	<b>5</b>	<b>(85.810)</b>	<b>298.186</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	4.832	4.832
<b>Operaciones con accionistas</b>									
- Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado 2015	-	-	-	-	(81.286)	(4.524)	-	85.810	-
- Otras variaciones	-	-	-	-	(23)	-	-	-	(23)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>336.113</b>	<b>53.780</b>	-	<b>(231.804)</b>	<b>144.593</b>	<b>(4.524)</b>	<b>5</b>	<b>4.832</b>	<b>302.995</b>

(\*) El Estado Total de cambios en el patrimonio neto consolidado en el ejercicio 2015 ha sido reexpresado ( Vease nota 3.i. de la información financiera adjunta)

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 2016



# URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO FINALIZADO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Miles de Euros)

(Cifras en Miles de euros)	Notas de la Memoria	2016	2015 Reexpresado (*)
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(2.194)</b>	<b>(1.788)</b>
Resultado antes de impuestos		4.832	(4.695)
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>(6.719)</b>	<b>4.086</b>
Amortización (+)	Nota 6, 7 y 8	138	213
Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	Nota 11	335	(62)
Deterioro de instrumentos financieros		(9.158)	79
Variación de provisiones (neto) (+/-)	Nota 15 y 18.1	1.185	783
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación		7	151
Resultado financiero		774	2.922
<b>Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente</b>		<b>(307)</b>	<b>(1.179)</b>
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)		-	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		(154)	-
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)		-	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (-/+)		(153)	(1.179)
Aumento / (Disminución) de otros pasivos financieros (-/+)		-	-
Aumento / (Disminución) de otros activos y pasivos no corrientes (-/+)		-	-
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Deuda con entidades de crédito</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Otros activos financieros		-	-
<b>Desinversiones en (+):</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>2.105</b>	<b>1.948</b>
Intereses cobrados y pagados netos		-	-
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
Emisión de deudas con empresas vinculadas		3.800	1.948
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(1.695)	-
Variación de reservas		-	-
<b>4. AUMENTO/ DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)</b>		<b>(89)</b>	<b>160</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		<b>552</b>	<b>392</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>463</b>	<b>552</b>

(\*) El Estado de Flujos de Efectivo consolidado en el ejercicio 2015 ha sido reexpresado ( Vease nota 3.i. de la información financiera adjun

Las Notas 1 a 29 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2016

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

Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio terminado al 31 de  
diciembre de 2016 e Informe de  
Gestión Consolidado



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

Memoria consolidada  
correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2016

### 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.

Aunque la Sociedad Dominante del Grupo Urbas es Urbas Grupo Financiero S.A., la combinación de negocios llevada a cabo en 2015 derivó que, a efectos de los estados financieros consolidados, la sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias S.A. se convirtió en la sociedad adquirente en la consolidación, como consecuencia de la consolidación inversa que se realizó en aplicación de la Normas Internacionales de Información Financiera, debido a las operaciones que se describen en el siguiente apartado de esta memoria.

A los efectos de consolidación "inversa" se considera a Aldira Inversiones Inmobiliarias S.A. como Sociedad Adquirente, identificándose para estos efectos en las notas explicativas de la memoria como "Sociedad Adquirente (Aldira)".

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 adquiría, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. Como consecuencia de la fusión, los socios de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. recibieron en canje acciones de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A.

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

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

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 384 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 arbitró mediante ampliación de capital en la cual URBAS (adquirente a efectos legales) emitió 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 consideró la 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 tuvo 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 2016, 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 2017

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 2016, 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 2016 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 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 19 de Julio de 2016. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2016, 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.

Los estados financieros consolidados presentan información comparativa del ejercicio anterior, además, el Grupo presenta un estado de situación financiera adicional referido al inicio del ejercicio comparativo, cuando existe una aplicación retroactiva de una política contable, una reexpresión retroactiva o una reclasificación de partidas dentro de los estados financieros. En los estados financieros adjuntos se incluye un estado de situación financiera al 1 de enero de 2015 debido a la corrección retroactiva derivada de un cambio de criterio en una política contable (ver nota 3.i.)

**b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en 2016**

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 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 2016, 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 2016:***

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		
Modificación 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 que se pagan si se cumple ciertos requisitos	1 de febrero de 2015 (1)
Mejoras a las 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 incluyen los basados en ingresos	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en 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 (publicada en junio de 2014)	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 estados financieros individuales de un inversor	1 de enero de 2016
Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa desgloses (publicada en diciembre de 2014)	Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.)	1 de enero de 2016
Modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 : Sociedades de Inversión (publicada en diciembre de 2014)	Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de la sociedad de inversión	1 de enero de 2016

(1) 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 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
Clarificaciones a la NIIF 15 (publicada en abril de 2016)	Giran en torno a la identificación de las identificaciones del desempeño de principal versus agente, de la concesión de licencias y su devengo en un punto del tiempo a lo largo del tiempo, así como algunas aclaraciones a las reglas de transición	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
Modificación a la NIC 7 Iniciativa de desgloses (publicada en abril de 2016)	Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuesto diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero de 2017
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio de 2016)	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros (publicada en septiembre de 2016)	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016)	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016 (publicada en diciembre de 2016)	Modificaciones menores de una serie de normas (distintas fechas efectivas)	1 de enero de 2018
IFRIC 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016)	Esta interpretación establece la "fecha de transacción", a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018



Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación 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 procedió a la adquisición mediante ampliación de capital de la participación de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. (en adelante Aldira), 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 contabilizó siguiendo los criterios expuestos en el apartado de combinaciones de negocios, considerando que el adquirente legal fue la adquirida a efectos contables. El importe de la contraprestación entregada se determinó 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 2016 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 2016, 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 mantiene deudas financieras con garantía hipotecaria vencidas y pendientes de pago por importe de 101.713 miles de euros (ver

nota 19), deudas vencidas con fondos de inversión por importe de 34.200 miles de euros miles de euros (ver nota 20.1), deudas vencidas y pendientes de pago con administraciones públicas por importe de 6.795 miles de euros (ver nota 21) y deudas vencidas y pendientes de pago con proveedores por importe de 3.214 miles de euros (ver nota 20.2).

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 entidad 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 del 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.

Fruto del proceso de renegociación de la deuda, con fecha 1 de marzo de 2017, se ha formalizado un acuerdo con la Sociedad de gestión de activos procedentes de la restructuración bancaria (SAREB), en virtud del cual se ha reestructurado y refinanciado la deuda de Urbas Grupo Financiero y sociedades dependientes (Grupo Urbas) con dicha Entidad. En concreto URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. y sus sociedades participadas PROMOTORA JOSÉ LUIS CASSO 72, S.L., CONSTRUCCIONES DE LA VEGA COVE, S.L y ALZA PARQUE LOGÍSTICO, S.L., contando para ello con la fianza solidaria de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., han acordado fijar las deudas con dicha Entidad en un total de 40,1 MM €, lo cual va a suponer un ingreso financiero global para el grupo en el ejercicio 2017 de 7,15 MM € (ver nota 29).

- b) El proceso de reforzamiento de la situación patrimonial que el Grupo viene llevando a cabo desde el ejercicio 2015 que permitió, al cierre de dicho ejercicio, que la Sociedad Dominante eludiera la situación de disolución en la en que se encontraba al cierre del ejercicio 2014. Para ello llevo a cabo distintas ampliaciones de capital que supusieron un incremento neto del patrimonio del Grupo de 390.905,9 miles de euros.

Adicionalmente, con base en la autorización de la Junta General de fecha 19 de julio de 2016 por la que se acordó ampliar el capital social de la Sociedad Dominante hasta la cifra máxima de 7.309.193,59 € mediante compensación de créditos (ver nota 16), se ha aumentado el capital social por importe nominal de 3.761 miles de euros, más una prima de emisión de 940,3 miles de euros (ver nota 29).

Las cuentas consolidadas del Grupo, al cierre del ejercicio 2016 presentan un patrimonio neto de 303,2 millones de euros (298,2 millones de euros en el ejercicio 2015 reexpresado).

- c) El Grupo cuenta el 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 2018 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 (ver nota 14).

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 2016

#### *Entradas al perímetro de consolidación*

Con fecha 18 de marzo de 2016, la sociedad Urbas Cienfuegos S.L. adquiere el 30% de la sociedad Caribbean Resort & Golf S.L.

#### *Salidas al perímetro de consolidación*

Con fecha 31 de diciembre de 2016, se transmitieron el 100 % de las participaciones que la sociedad tenía de de las sociedades Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (% participación directa 41,58%) y Cabosur Gestión XXI S.L. (% participación directa 41,58%) a la compañía Larisa Inverpromo S.L. por importe total de 2.247 miles de euros resultando un resultado positivo por la venta de estas participaciones de 295 miles de euros.

Con fecha 31 de diciembre de 2016, se transmitieron el 99 % del capital social de la sociedad Urbas Romania S.A., así como el 100% de las participaciones la sociedad Urbas Bulgaria, EOOD, la cual a su vez era titular del 1 % restante del capital social de Urbas Romania S.A., lo que motivó la salida de Urbas Romania S.A., al ser Urbas Bulgaria la poseedora de esta última, no registrándose ningún resultado por la venta, puesto que se encontraba totalmente deteriorado.

### 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.

## **i) Cambios en políticas contables**

Durante el año 2015 y con anterioridad a la ampliación de capital realizada por Urbas Grupo Financiero S.A., por la cual se adquiría el 100% de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., se realizaron en esta última varias ampliaciones de capital no dinerarias, con el objeto de aportar a dicha Sociedad distintos activos.

Las partes intervinientes (Aldira y cada una de las personas físicas y jurídicas que aportaron a esta sus activos) pactaron una determinada valoración de los mismos a efectos de fijar el número de acciones a emitir, el valor nominal y, en su caso, el valor de emisión. Dichos importes fueron recogidos en la escritura de ampliación de capital de Aldira que posteriormente fue inscrita en el Registro Mercantil.

En las cuentas individuales de Aldira del ejercicio 2015 se registraron contablemente las ampliaciones de capital con base en los valores razonables de los activos aportados, que en todo caso, fueron pactados entre las partes independientes intervinientes en las operación, entendiéndose, por tanto, que los valores pactados y acordados representaban los valores razonables de los activos aportados. Esta consideración dio lugar a la emisión de 59.118.342 participaciones por parte de Aldira para recibir activos aportados por los distintos inversores, por valor de 234.175 miles de euros.

Con posterioridad y previamente a la formalización de la escritura de ampliación de capital de Urbas Grupo Financiero, S.A., por aportación de las participaciones de Aldira y en cumplimiento de la normativa mercantil vigente, se dispuso de un informe de valoración (para todos los activos que iban a ser aportados en la referida ampliación de capital) realizada por un experto independiente (Grant Thornton) designado a tal efecto por el Registrador Mercantil. La valoración de estos activos aportados, en su conjunto, en el informe del experto independiente ascendía a 449.037 miles de euros y dicho valor se consideró a todos los efectos como valor razonable en la mencionada ampliación de capital. No obstante lo anterior, a los efectos de las cuentas anuales de la denominada sociedad adquirente (Aldira) se mantuvieron los valores que previamente habían sido pactados y recogidos en las escrituras previas de ampliación de capital realizadas en Aldira (234.175 miles de euros).

Las aportaciones de activos o sociedades a Aldira realizadas en las ampliaciones de capital previas, no se consideraron en ningún momento como combinaciones de negocios, puesto que, o se trataba de aportaciones de activos, o de entidades sin actividad (compuestas exclusivamente por activos y pasivos), En consecuencia, no procedía registrar ningún pasivo fiscal por las diferencias valorativas surgidas.

Los estados consolidados del Grupo Urbas del 2015 se elaboraron sobre la base de la contabilidad de Aldira por lo que, para la determinación de los valores de la combinación de negocios, se tomaron los valores contables de los activos que tenía reflejados Aldira

Si en la eliminación patrimonial de los estados consolidados del ejercicio 2015 se hubiera considerado a Urbas como sociedad adquirente y a Aldira como sociedad adquirida, habrían surgido en ellos las plusvalías correspondientes (214.861 miles de euros) a la diferencia entre el valor contable de los activos de Aldira (234.175 miles de euros) con respecto al valor contenido en el informe del experto independiente (449.037 miles de euros), y no habría surgido, por tanto, en los estados consolidados del Grupo Urbas del ejercicio 2015 ningún fondo de comercio de consolidación, puesto que la diferencia entre el coste de la combinación y el valor razonable de los activos de la entidad adquirida sería nula.

No obstante lo anterior, al considerarse la combinación de negocios entre Urbas y Aldira como una consolidación inversa, por entender que Aldira era la sociedad que tomaba el control de Urbas, los valores de los activos de la sociedad adquirente no se adaptaron a los de la tasación independiente posterior, sino que, dichos activos permanecieron valorados en los estados consolidados por los importes contables, aplicando un criterio de prudencia atendiendo a que los valores señalados en dicha escritura de ampliación de capital son los de una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, realizada entre partes interesadas y debidamente informadas, conforme al párrafo 17 de la NIIF 2.

El fondo de comercio de consolidación aflorado en los estados consolidados del Grupo Urbas del ejercicio 2015, en el proceso de consolidación inversa, se hicieron corresponder, precisamente con una *parte de* las plusvalías no reflejadas en los estados consolidados, esperando que su recuperación se materializaría en cada Unidad Generadora de Efectivo, a medida que se fueran realizando dichos activos en los ejercicios futuros.

En el ejercicio de 2016, los Administradores, con el ánimo de homogenizar los criterios de registro y valoración aplicados en las operaciones del Grupo han interpretado que, con independencia de los valores de los activos acordados entre las partes, y que se recogieron en las distintas escrituras de

ampliación de capital llevadas a cabo por la sociedad Aldira, la valoración de los activos, incluida en el informe de valoración que emitió Grant Thornton y que sirvieron de base en la ampliación de capital de Urbas Grupo Financiero, S.A. por aportación de las participaciones de Aldira, reflejarían de forma adecuada la imagen fiel de Aldira y del Grupo Urbas, por lo cual, se ha considerado oportuno modificar el criterio inicial de valoración de los activos aportados en las ampliaciones de capital de Aldira y registrados en su contabilidad. Esta decisión ha supuesto la reexpresión de las cifras comparativas del ejercicio 2015 en las cuentas anuales del ejercicio 2016 de Aldira y, en consecuencia, la reexpresión, también de las cifras comparativas en las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 del Grupo Urbas.

El efecto principal de la reexpresión de las cifras comparativas consolidadas del ejercicio 2015 en el Grupo Urbas se traduce en un incremento neto de los fondos propios por importe de 133.746 miles de euros, equivalentes a la diferencia entre el reconocimiento de plusvalías de activos por importe de 214.861 miles de euros y el registro del deterioro total y definitivo del fondo de comercio, inicialmente reconocido por importe de 81.115 miles de euros.

En el siguiente cuadro se reflejan las operaciones de capital comentadas en Aldira en el ejercicio 2015 y los valores de los activos tomadas en las cuentas del 2015 y las reexpresadas con su diferencia:

**RESUMEN DEL VALOR DE LOS ACTIVOS APORTADOS EN AMPLIACIONES DE CAPITAL REALIZADAS EN ALDIRA AÑO 2015**

SOCIEDAD	Fecha de adquisición	% partic. adquirido	Nº partic. emitidas	Valor razonable inicial <sup>(i)</sup>	Valor según informe Grant Thornton <sup>(ii)</sup>	Diferencia (Plusvalía No Aflorada)
Aportaciones de activos directa a Aldira 2015	24/04/2015	-	36.705.699	38.133	68.403	30.270
Inversiones Playamayor, S. L.	24/04/2015	100%	253.168	4.050	11.572	7.522
Promotora Jose Luis Casso 72, S.L. <sup>(1)</sup>	30/04/2015	100%	12.629.596	132.954	178.162	45.208
Construcciones de la Vega COVE, S.L. <sup>(2)</sup>	30/04/2015	100%	9.529.879	59.038	190.900	131.862
<b>TOTAL</b>			<b>59.118.342</b>	<b>234.175</b>	<b>449.037</b>	<b>214.861</b>

<sup>(1)</sup> Esta sociedad posee también el 100% de la participación de las sociedades Alza Parque Logístico, S.L. cuyos activos están incluidos

<sup>(2)</sup> Esta sociedad posee también el 100% de la participación de las sociedades Divertidas, S.L. y Telemudes, S.L. cuyos activos están incluidos

<sup>(i)</sup> Valor razonable de los activos aportados s/ criterios iniciales de CCAA 2015 en base al valor de aportación

<sup>(ii)</sup> Valor razonable de los activos en base al informe de Grant Thornton

**OBS:** Debemos entender que las ampliaciones realizadas en el 2015 mediante aportación de sociedades, no constituyen una combinación de negocios efectiva, caso de Jose Luis Casso 72, S.L., Construcciones de la Vega COVE, S.L. e Inversiones Playamayor, S.L. ya que se consideran como meras tenedoras de terrenos y suelos en desarrollo, sin personal ni actividad asociada a las mismas. Además en el caso de Jose Luis Casso 72 sus activos le fueron aportados por el grupo Alza poco antes de su venta a Aldira; por lo que no representarían un negocio, y por lo tanto de debe registrarse ningún pasivo por impuesto diferido según se entiende del ICAC

A continuación se recogen los ajustes realizados al Balance Consolidado y Cuenta de Pérdidas y Ganancias de Urbas para llegar al Balance Consolidado Reexpresado del año 2015 que es el que se facilita en estas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 como información comparativa.

**URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**AJUSTES AL BALANCES CONSOLIDADO 2015**

(Miles de Euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Ejercicio 2015</b>	<b>Aj. NIIF 2 Aport. Activos Aldira 2015</b>	<b>Ajuste NIIF 2 Aport. Playamayor</b>	<b>Ajuste NIIF 2 Aport. ALZA</b>	<b>Ajuste FFCC Urbas</b>	<b>Ejercicio 2015 Reexpresado</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>						
Activos intangibles	15					15
Fondo de comercio	81.115				(81.115)	-
Inmovilizaciones materiales	2.797					2.797
Inversiones inmobiliarias	20.703	10.862				31.565
Activos financieros no corrientes	85					85
Inversion en empresas asociadas	2.002					2.002
Activos por impuestos diferidos	139					139
						-
<b>Total activo no corriente</b>	<b>106.856</b>	<b>10.862</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(81.115)</b>	<b>36.603</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>						
Existencias	305.544	19.408	7.522	177.070		509.543
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	928					928
Otros activos financieros corrientes	1.381					1.381
Administraciones Públicas deudoras	1.417					1.417
Otros activos corrientes	-					-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	552					552
<b>Total activo corriente</b>	<b>309.822</b>	<b>19.408</b>	<b>7.522</b>	<b>177.070</b>	<b>-</b>	<b>513.821</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>416.678</b>	<b>30.270</b>	<b>7.522</b>	<b>177.070</b>	<b>(81.115)</b>	<b>550.424</b>

<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>Ejercicio 2015</b>	<b>Aj. NIIF 2 Aport. Activos Aldira 2015</b>	<b>Ajuste NIIF 2 Aport. Playamayor</b>	<b>Ajuste NIIF 2 Aport. ALZA</b>	<b>Ajuste FFCC Urbas</b>	<b>Ejercicio 2015 Reexpresado</b>
<b>PATRIMONIO NETO:</b>						
Capital social	336.113					336.113
Prima de emisión	53.780					53.780
Reservas de la Sociedad Dominante	11.041					11.041
Reserva por adquisición	(231.804)	30.270	7.522	177.070		(16.943)
Reservas en sociedades consolidadas	-					-
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(4.695)				(81.115)	(85.810)
<b>Total patrimonio neto atribuible a Soc Dom.</b>	<b>164.435</b>	<b>30.270</b>	<b>7.522</b>	<b>177.070</b>	<b>(81.115)</b>	<b>298.181</b>
Intereses minoritarios	5					5
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>164.440</b>	<b>30.270</b>	<b>7.522</b>	<b>177.070</b>	<b>(81.115)</b>	<b>298.186</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>						
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	61.863					61.863
Otros pasivos no corrientes	11.691					11.691
Provisiones a largo plazo	10.317					10.317
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>83.871</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>83.871</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>						
Provisiones a corto plazo	21					21
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	107.822					107.822
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	13.483					13.483
Administraciones Públicas acreedoras	10.617					10.617
Otros pasivos corrientes	36.424					36.424
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>168.367</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>168.367</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>416.678</b>	<b>30.270</b>	<b>7.522</b>	<b>177.070</b>	<b>(81.115)</b>	<b>550.424</b>



**URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**AJUSTES A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS**  
**CORRESPONDIENTE AL PERÍODO FINALIZADO**  
**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Miles de Euros)

(Cifras en euros)	Ejercicio 2015	Ajuste FFCC Urbas	Ejercicio 2015 Reexpresado
<b>Operaciones continuadas:</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocio</b>	1.501		1.501
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)	(181)		(181)
Aprovisionamientos	(633)		(633)
Gastos de personal	(379)		(379)
Dotación a la amortización	(213)		(213)
Servicios exteriores	(1.135)		(1.135)
Tributos	(224)		(224)
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	(7)		(7)
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	62		62
Deterioro del fondo de comercio de consolidación	-	(81.115)	(81.115)
Otros ingresos de explotación	338		338
Otros gastos de explotación	(672)		(672)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO /(PÉRDIDA)</b>	<b>(1.543)</b>		<b>(82.658)</b>
Ingresos financieros	36		36
Gastos financieros	(2.958)		(2.958)
Gastos financieros capitalizados (Nota 9)	-		-
Resultado por la venta de activos financieros no corrientes	-		-
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación Bfo / (pda)	(151)		(151)
Variación de instrumentos financieros	(79)		(79)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(4.695)</b>		<b>(85.810)</b>
Impuestos sobre las ganancias	-		-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(4.695)</b>		<b>(85.810)</b>
<b>ATRIBUIBLE A:</b>			
<b>ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>(4.695)</b>		<b>(85.810)</b>
<b>Beneficio por acción (en euros por acción)</b>			
<b>De operaciones continuadas:</b>			
Beneficio por acción básico	(0,002)		(0,034)
Beneficio por acción diluido	(0,002)		(0,034)

**j) Comparación de la información**

Las referencias al "ejercicio 2016", contenidas en las presentes cuentas anuales consolidadas, deben entenderse hechas al "ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2016". Asimismo, las referencias al "ejercicio 2015" deben entenderse hechas al "ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2015". 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 2016, las correspondientes al ejercicio anterior (2015). A todos los efectos las cifras del ejercicio 2015 aparecen ya reexpresadas como consecuencia del cambio en una política contable comentado en la anterior Nota 3.i.

Las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2015 y 2016 han sido sometidas a auditoría obligatoria.

#### **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 los beneficios del ejercicio de la Sociedad Dominante, por un importe de 2.402 miles de euros a compensar "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 2016 y 2015, 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
Equipos 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 2016.

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 2016, 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 afluídos en una adquisición.

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

A 1 de enero de 2016, Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus principales Sociedades Dependientes se acogieron al régimen fiscal de declaración consolidada, con el grupo fiscal nº 0336/16.

#### **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 2016 y 2015, 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 2016, no hay saldos registrados en moneda distinta del euro.

No se han producido transacciones significativas, en 2016, 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:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015 Reexpresado</b>
Existencias (Nota 13)	487.774	499.642
<b>Total activos corrientes</b>	<b>487.774</b>	<b>499.642</b>
Deuda con entidades de crédito (Nota 19)	-	-
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**s) Indemnizaciones por despido**

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

**t) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

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

## 6. Resultado por acción

### a) Resultado básico por acción

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

	Miles de euros	
	2016	2015 Reexpresado
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	4.832	(85.810)
Número medio ponderado de acciones en circulación	2.852.214.139	2.492.729.926
<b>Resultado básico por acción (euros)</b>	<b>0,002</b>	<b>(0,034)</b>

### 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.

	Miles de euros	
	2016	2015 Reexpresado
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	4.832	(85.810)
Número medio ponderado de acciones en circulación	2.852.214.139	2.492.729.926
<b>Resultado básico por acción (euros)</b>	<b>0,002</b>	<b>(0,034)</b>

## 7. Información por segmentos

### a) Criterios de segmentación

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

#### *Segmentos de negocio*

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor, al cierre del ejercicio 2016, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2016, 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	
	2016	2015 Reexpresado	2016	2015 Reexpresado	2016	2015 Reexpresado	2016	2015 Reexpresado
<b>Ingresos:</b>								
Ventas	6.320	1.019	719	482	-	-	7.039	1.501
<b>Total ingresos</b>	<b>6.320</b>	<b>1.019</b>	<b>719</b>	<b>482</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.039</b>	<b>1.501</b>
<b>Resultados:</b>								
Rdo. del segmento	(3.653)	(1.036)	108	(489)	-	(81.132)	(3.545)	(82.657)
<b>Rdo. de explotación</b>	<b>(3.653)</b>	<b>(1.036)</b>	<b>108</b>	<b>(489)</b>	<b>-</b>	<b>(81.132)</b>	<b>(3.545)</b>	<b>(82.657)</b>
Ingresos financieros	5.055	-	-	-	-	35	5.055	35
Gastos financieros netos	(5.479)	(2.760)	(10)	(187)	(340)	(11)	(5.829)	(2.958)
Rdo. Entidades valoradas método p participación	-	-	-	-	(7)	(151)	(7)	(151)
Variación Instrumentos Financieros	-	-	-	-	9.158	(79)	9.158	(79)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(4.077)</b>	<b>(3.796)</b>	<b>98</b>	<b>(676)</b>	<b>8.811</b>	<b>(81.338)</b>	<b>4.832</b>	<b>(85.810)</b>

	Miles de euros							
	Promoción y suelo		Patrimonio en Renta		Otros		Total Grupo	
	2016	2015 Reexpresado	2016	2015 Reexpresado	2016	2015 Reexpresado	2016	2015 Reexpresado
<b>Otra información:</b>								
Adiciones de activos fijos (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	20	-	134	-	-	-	154	-
Amortización acumulada (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	(541)	(518)	(2.243)	(2.217)	-	-	(2.784)	(2.735)
Amortización del fondo de comercio consolidado	-	-	-	-	-	(81.115)	-	(81.115)
<b>BALANCE</b>								
<b>Activo-</b>								
Activos no corrientes	2.605	18.908	29.671	6.223	1.370	595	33.646	25.726
Activos corrientes	506.441	523.024	287	38	3.356	1.636	510.084	524.698
<b>Activo total consolidado</b>	<b>509.046</b>	<b>541.932</b>	<b>29.958</b>	<b>6.261</b>	<b>4.726</b>	<b>2.231</b>	<b>543.730</b>	<b>550.424</b>
<b>Pasivo-</b>								
Pasivos no corrientes	12.540	82.133	2.466	1.387	226	351	15.232	83.871
Pasivos corrientes	203.197	156.177	4.651	5.949	17.654	6.241	225.502	168.367

## 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 los ejercicios 2016 y 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.L. (en adelante, "ALDIRA") firmaron una Adenda al Acuerdo de Integración referido mediante el cual se modificaba el perímetro de la operación y la instrumentación de la misma que se realizaría mediante una aportación previa a ALDIRA de los activos de ALZA RESDENCIAL y una posterior aportación a URBAS de las participaciones de ALDIRA resultantes.

Como consecuencia de dicha operación los socios actuales de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aportarían la totalidad de sus participaciones a Urbas. El valor razonable de estas participaciones sería de 384 millones de euros aproximadamente fortaleciendo sustancialmente el balance final resultante de Urbas tras la operación de integración. Adicionalmente, es intención de 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 arbitró 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 tuvo efectos contables el 30 de junio de 2015, con fecha 24 de septiembre 2015 se realizó la Inscripción en el Registro Mercantil.

La razón que motivó la adquisición fue 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 operativos de estructura permitiendo al mismo tiempo la incorporación de nuevos socios.

El coste de la combinación de negocios fue 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 fue como sigue:

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

El valor razonable de los activos netos adquiridos fue 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).

Como consecuencia de la valoración de los activos incorporados en el proceso de adquisición, con base en las tasaciones realizadas por expertos independientes de dichos activos, se determinó que no procedía registrar ninguna pérdida por deterioro.

El hecho de que en las actuales Cuentas Anuales Consolidadas se reexpresen los valores incluidos en las Cuentas Anuales Consolidadas del 2015, habiéndose incrementado el valor de los activos aportados por Aldira ajustándolos a la valoración incluida en el informe del experto independiente que sirvió de base a la ampliación de capital realizada por Urbas Grupo Financiero, S.A. por aportación de las participaciones de Aldira, ha tenido como consecuencia el Fondo de Comercio Consolidado no se pueda asignar o asociar ninguna plusvalía tácita de algún activo directo o de alguna Unidad Generadora de Efectivo (UGE) y, por tanto, con base en la NIC 8, aplicando la retroactividad en la estimación de su valor, resulta que se debe deteriorar la totalidad del mismo anotándose en el mismo ejercicio 2015 un resultado negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de "Deterioro del fondo de comercio de consolidación".

## 9. Activos intangibles

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, en los ejercicios 2016, y 2015 ha sido el siguiente:

### Ejercicio 2016

(Cifras en miles de euros)	31.12.2015	Adiciones	Retiros	31.12.2016
<b>Coste:</b>				
Dº de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	-	15.025
Aplicaciones informáticas	60	-	(10)	50
	<b>15.085</b>	<b>-</b>	<b>(10)</b>	<b>15.075</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Dº de explotación y otro inmovilizado material	(50)	(2)	-	(52)
Aplicaciones informáticas	(59)	-	-	(59)
	<b>(109)</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>(111)</b>
<b>Deterioro:</b>				
Derechos de explotación	(14.961)	-	-	(14.961)
	<b>(14.961)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(14.961)</b>
<b>Total neto</b>	<b>15</b>	<b>(2)</b>	<b>(10)</b>	<b>3</b>

### Ejercicio 2015

(Cifras en miles de euros)	31.12.2014	Reducciones Capital <sup>(1)</sup>	Ampliaciones Capital <sup>(2)</sup>	Incorporación Urbas <sup>(3)</sup>	Adiciones	31.12.2015
<b>Coste:</b>						
Dº de explotación y otro inmovilizado material	-	-	-	15.025	-	15.025
Aplicaciones informáticas	-	-	-	60	-	60
	-	-	-	<b>15.085</b>	-	<b>15.085</b>
<b>Amortización acumulada:</b>						
Dº de explotación y otro inmovilizado material	-	-	-	(45)	(5)	(50)
Aplicaciones informáticas	-	-	-	(59)	-	(59)
	-	-	-	<b>(104)</b>	<b>(5)</b>	<b>(109)</b>
<b>Deterioro:</b>						
Derechos de explotación	-	-	-	(14.961)	-	(14.961)
	-	-	-	<b>(14.961)</b>	-	<b>(14.961)</b>
<b>Total neto</b>	-	-	-	<b>20</b>	<b>(5)</b>	<b>15</b>

<sup>(1)</sup> Reducción de capital Aldira Protocolo 1.090 de fecha 22 de abril de 2015 y Protocolo 1.395 de fecha 24 de abril de 2015

<sup>(2)</sup> Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolos 1.397, 1.397, 1.398, 1.399, 3.396 y 1.518

<sup>(3)</sup> Activos incorporados por Urbas tras la ampliación de capital de fecha 6 de junio de 2015 Protocolo 2.246 en la cual se adquiere el 100% de la participación de Aldira

Las principales variaciones es esta partida están constituidos por la combinación de negocios que surge tras la ampliación de capital realizada por Urbas para la adquisición del 100% de la participación de Aldira. En este caso los activos de Urbas estaban constituidos por los derechos de explotación en los parques fotovoltaicos que se encontraban totalmente deteriorados

Adicionalmente como reflejo del proceso de contabilización de la adquisición "inversa" de ALDIRA se produjo la aparición de un Fondo de Comercio, calculado tal y como se establece en las Normas Internacionales de Información Financiera, concretamente la NIFF 3 de combinaciones de negocios si bien, como consecuencia de la reexpresión de las cifras comparativas consolidadas del ejercicio 2015 se ha considerado deteriorado su deterioro definitivo total en ese mismo ejercicio económico, por lo que ya no aparece ningún importe del fondo de comercio de consolidación en el ejercicio 2016 (Nota 8).

## 10. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, en los ejercicios 2016 y 2015, han sido los siguientes:

### Ejercicio 2016



(Cifras en miles de euros)	31.12.2015	Adiciones	Retiros	31.12.2016
<b>Coste:</b>				
Terrenos y construcciones	2.859	8	-	2.867
Mobiliario	220	5	-	225
Equipos para procesos informáticos	85	1	-	86
Otro inmovilizado material	42	6	(2)	46
<b>Total coste</b>	<b>3.206</b>	<b>20</b>	<b>(2)</b>	<b>3.224</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Construcciones	(90)	(18)	-	(108)
Mobiliario	(216)	(1)	-	(217)
Equipos para procesos informáticos	(81)	(3)	-	(84)
Otro inmovilizado material	(22)	(1)	2	(21)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(409)</b>	<b>(23)</b>	<b>2</b>	<b>(430)</b>
<b>Total Neto</b>	<b>2.797</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>	<b>2.794</b>

## Ejercicio 2015

(miles de euros)

Concepto	31.12.2014	Reducciones Capital <sup>(1)</sup>	Ampliaciones Capital <sup>(2)</sup>	Incorporación COVE y JL Casso <sup>(3)</sup>	Incorporación Urbas <sup>(4)</sup>	Adiciones	31.12.2015
<b>Coste:</b>							
Terrenos y construcciones	1.949	-	-	-	910	-	2.859
Mobiliario	17	-	-	3	200	-	220
Equipos para procesos informáticos	-	-	-	-	84	1	85
Otro inmovilizado material	-	-	-	-	41	1	42
<b>Total coste</b>	<b>1.966</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>1.235</b>	<b>2</b>	<b>3.206</b>
<b>Amortización acumulada:</b>							
Construcciones	-	-	-	-	(86)	(4)	(90)
Mobiliario	10	-	-	-	(224)	(2)	(216)
Equipos para procesos informáticos	-	-	-	-	(81)	-	(81)
Otro inmovilizado material	-	-	-	-	(21)	(1)	(22)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(412)</b>	<b>(7)</b>	<b>(409)</b>
<b>TOTAL NETO</b>	<b>1.976</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>823</b>	<b>(5)</b>	<b>2.797</b>

<sup>(1)</sup> Reducción de capital Aldira Protocolo 1.090 de fecha 22 de abril de 2015 y Protocolo 1.395 de fecha 24 de abril de 2015

<sup>(2)</sup> Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolos 1.397, 1.397, 1.398, 1.399 y 3.396

<sup>(3)</sup> Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolo 1.518 en el cual se adquiere el 100% de las participaciones de COVE y Jose Luis Casso

<sup>(4)</sup> Activos incorporados por Urbas tras la ampliación de capital de fecha 6 de junio de 2015 Protocolo 2.246 en la cual se adquiere el 100% de la participación de Aldira

No se han registrado pérdidas por deterioro de ninguna de estas partidas en los ejercicios 2016 y 2015. Al 31 de diciembre de 2016, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso, por importe de 283 miles de euros (278 en el ejercicio 2015).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, existen activos materiales por importe de 32 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2015 y 2016, 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 2016, los Administradores consideran que las coberturas contratadas son suficientes.

## 11. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en el ejercicio 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

### Ejercicio 2016

(Cifras en miles de euros)	31.12.2015	Adiciones	Retiros	31.12.2016
<b>Coste:</b>				
Terrenos	10.601	-	(2.140)	8.461
Construcciones	24.588	134	(1.328)	23.394
<b>Total coste</b>	<b>35.189</b>	<b>134</b>	<b>(3.468)</b>	<b>31.855</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Construcciones	(2.217)	(113)	87	(2.243)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(2.217)</b>	<b>(113)</b>	<b>87</b>	<b>(2.243)</b>
<b>Deterioro:</b>				
Construcciones	(1.407)	-	1.178	(229)
<b>Total deterioro</b>	<b>(1.407)</b>	<b>-</b>	<b>1.178</b>	<b>(229)</b>
<b>TOTAL NETO</b>	<b>31.565</b>	<b>21</b>	<b>(2.203)</b>	<b>29.383</b>

### Ejercicio 2015

(miles de euros)

Concepto	31.12.2014	Reducciones Capital <sup>(1)</sup>	Ampliaciones Capital <sup>(2)</sup>	Incorporación COVE y JL Casso <sup>(3)</sup>	Incorporación Urbas <sup>(4)</sup>	Adiciones	31.12.2015
<b>Coste:</b>							
Terrenos	8.171	-	-	67	2.363	-	10.601
Construcciones	23.208	(17.300)	15.514	525	2.641	-	24.588
<b>Total coste</b>	<b>31.379</b>	<b>(17.300)</b>	<b>15.514</b>	<b>592</b>	<b>5.004</b>	<b>-</b>	<b>35.189</b>
<b>Amortización acumulada:</b>							
Construcciones	(1.757)	19	-	(116)	(159)	(204)	(2.217)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(1.757)</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>(116)</b>	<b>(159)</b>	<b>(204)</b>	<b>(2.217)</b>
<b>Deterioro:</b>							
Construcciones	-	-	-	-	(1.407)	-	(1.407)
<b>Total deterioro</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.407)</b>	<b>-</b>	<b>(1.407)</b>
<b>TOTAL NETO</b>	<b>29.622</b>	<b>(17.281)</b>	<b>15.514</b>	<b>476</b>	<b>3.438</b>	<b>(204)</b>	<b>31.565</b>

<sup>(1)</sup> Reducción de capital Aldira Protocolo 1.090 de fecha 22 de abril de 2015 y Protocolo 1.395 de fecha 24 de abril de 2015

<sup>(2)</sup> Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolos 1.397, 1.397, 1.398, 1.399 y 3.396

<sup>(3)</sup> Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolo 1.518 en el cual se adquiere el 100% de las participaciones de COVE y Jose Luis Casso

<sup>(4)</sup> Activos incorporados por Urbas tras la ampliación de capital de fecha 6 de junio de 2015 Protocolo 2.246 en la cual se adquiere el 100% de la participación de Aldira

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

Activos en Renta	Localidad	M <sup>2</sup>
C.C.Meco*	Meco(Madrid)	11.092
Local Pinto*	Pinto (Madrid)	1.938
Residencial Cercedilla	Cercedilla (Madrid)	124
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 2017, no esperando incidencia alguna al respecto.

Al 31 de diciembre de 2016, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 10.747 miles de euros (12.519 miles de euros en el ejercicio 2015) que garantizan diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2016, ascienden a 3.312 miles de euros (ver Nota 19) y a 3.422 miles de euros en el ejercicio 2015.

Durante el ejercicio 2016 la entidad BBVA se ha adjudicado mediante procedimiento judicial el local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid, el cual fue adquirido en el ejercicio 2010 a través de una permuta de activos con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. Resultando de esta operación una pérdida por venta de inmovilizado de 338 miles de euros.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, al 31 de diciembre de 2016, calculado en función de las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 29.954 miles de euros (32.963 en el ejercicio 2015). Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han realizado tasaciones utilizando tasas de descuento aceptables para potenciales inversores y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las tasaciones realizadas se han utilizado como referente de valor para los activos de similares características y ubicación. En aquellos casos, en los que existían tasaciones con una antigüedad inferior a 1-1,5 años, se ha encargado a los tasadores independientes un estudio global por zonas geográficas para analizar la evolución del valor de dichos y cuando se han puesto de manifiesto indicios de deterioro, se han analizado las circunstancias y en su caso, se han realizado nuevas tasaciones para acotar el riesgo por deterioro del valor de los activos.

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 2016, 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:

<b>Movimiento Inversiones en Empresas Asociadas</b>	<b>Miles Euros</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>-</b>
Incorporación al perímetro de consolidación por combinación Urbas <sup>(1)</sup>	2.153
Otros movimientos	-
Resultados del ejercicio	(151)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>2.002</b>
Incorporaciones al perímetro de consolidación <sup>(2)</sup>	1.250
Salidas del perímetro de consolidación <sup>(3)</sup>	(2.000)
Resultados del ejercicio	(7)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>1.245</b>

<sup>(1)</sup> Activos incorporados por Urbas tras la ampliación de capital de fecha 6 de junio de 2015 Protocolo 2.246 en la cual se adquiere el 100% de la participación de Aldira

<sup>(2)</sup> Con fecha 18 de marzo de 2016, se procedió a formalizar la toma de participación por parte de Urbas Grupo Financiero S.A., a través de su participada Urbas Cienfuegos S.L., en la mercantil Caribbean Resort and Golf S.L. (ambas sociedades con domicilio social en España), habiendo elevado a público la adquisición de una participación equivalente al 30 % del capital social de dicha mercantil y una opción de compra de hasta el 70 % restante.

<sup>(3)</sup> Con fecha 31 de diciembre de 2016, se transmitieron el 100 % de las participaciones que la sociedad tenía de de las sociedades Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (% participación directa 41,58%) y Cabosur Gestión XXI S.L. (% participación directa 41,58%) a la compañía Larisa Inverpromo S.L. por importe total de 2.247 miles de euros resultando un beneficio por la venta de estas participaciones de 295 miles de euros.

El saldo registrado, al 31 de diciembre de los años 2016 y 2015, corresponde a las participaciones integradas por el método de la participación, cuyo detalle es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	-	-
Cabosur Gestión XXI, S.L.	-	2.000
Caribbean Resort & Golf S.L.	1.243	-
El Decano Audiovisual, S.L.	2	2
<b>Inversión en empresas asociadas</b>	<b>1.245</b>	<b>2.002</b>

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

#### Ejercicio 2016

	Miles de euros			
	% Participación	Total Activos	Pasivos exigibles	Resultado
Caribbean Resort & Golf S.L.	30,00%	597	8	(23)
El Decano Audiovisual, S.L.	40,64%	11	7	-

#### Ejercicio 2015

	Miles de euros			
	% Participación	Total Activos	Pasivos exigibles	Resultado
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.	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 2016 y 2015 es la siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Terrenos y solares	478.790	488.712
Obra en curso (ciclo largo)	65.667	65.667
Inmuebles terminados	17.699	17.699
Anticipos a proveedores	15.527	21.229
<b>Total Coste</b>	<b>577.683</b>	<b>593.307</b>
Terrenos y solares	(50.945)	(55.839)
Obra en curso (ciclo largo)	-	-
Inmuebles terminados	(7.031)	(7.031)
Anticipos a proveedores	(15.177)	(20.894)
<b>Total Deterioros</b>	<b>(73.153)</b>	<b>(83.764)</b>
<b>Total neto</b>	<b>504.530</b>	<b>509.543</b>

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2016, 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 2016, 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 2016, 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 2016, ascienden a 142.749 miles de euros (147.778 en el ejercicio 2015).

Adicionalmente, a la deuda bancaria, hay que considerar la deuda cedida por Ibercaja Banco, Caixa Bank y Banco Sabadell a favor de Goya Debtco DAC, Pirineos Investment S.A.R.L. y Larisa Inverpromo S.L. respectivamente por un principal e intereses pendiente del 41.097 miles de euros, 3.787 miles de euros y 21.006 miles de euros, respectivamente. En el ejercicio 2015, la deuda financiera cedida por Ibercaja Banco y Caixa Bank en favor de Goya Debtco DAC y Pirineos Investment S.A.R.L. ascendía de forma conjunta a 29.128 miles de euros, de principal y 3.025 miles de euros de intereses.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, 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, a dichas fechas 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 2016, existen hipotecas vencidas por importe de 101.715 miles de euros (57.707 miles de euros en el ejercicio 2015) 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 y 2016, la mayor parte de los anticipos se encuentran deteriorados.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016 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, 25 miles de euros al cierre del ejercicio 2016 (605 miles de euros al cierre del ejercicio 2015) 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".

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, al 31 de diciembre de 2016, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende, aproximadamente, a 557.088 miles de euros (560.566 miles de euros en el ejercicio 2015). 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.

En cualquier caso, las tasaciones realizadas se han utilizado como referente de valor para los activos de similares características y ubicación. En aquellos casos, en los que existían tasaciones con una antigüedad inferior a 1-1,5 años, se ha encargado a los tasadores independientes un estudio global por zonas geográficas para analizar la evolución del valor de dichos y cuando se han puesto de manifiesto indicios de deterioro, se han analizado las circunstancias y en su caso, se han realizado nuevas tasaciones para acotar el riesgo por deterioro del valor de los activos.

Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantiene una provisión por deterioro para existencias por importe de 73.153 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. Durante el ejercicio 2016, no se han registrado deterioros en el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio, y el resto procede de ejercicios anteriores. En el ejercicio 2015 el deterioro registrado ascendió a 6 miles de euros.

#### **Principales variaciones del ejercicio 2015**

(miles de euros)

Concepto	31.12.2014	Reducciones Capital <sup>(1)</sup>	Ampliaciones Capital <sup>(2)</sup>	Incorporación Playamayor <sup>(3)</sup>	Incorporación COVE y JL Casso <sup>(4)</sup>	Incorporación Urbas <sup>(5)</sup>	Adiciones	Bajas	31.12.2015
Terrenos y Solares	17.696	(7.004)	52.710	11.572	302.490	106.540	11.279	(6.571)	488.712
Obras en Curso (Ciclo largo)	-	-	554	-	65.113	-	-	-	65.667
Inmuebles terminados	-	-	-	-	960	18.106	-	(1.367)	17.699
Anticipos a proveedores	-	-	-	-	50	21.162	17	-	21.229
<b>Total Coste</b>	<b>17.696</b>	<b>-7.004</b>	<b>53.264</b>	<b>11.572</b>	<b>368.613</b>	<b>145.808</b>	<b>11.296</b>	<b>-7.938</b>	<b>593.307</b>
Terrenos y Solares	-	-	-	-	-	(60.307)	(56)	4.524	(55.839)
Inmuebles terminados	-	-	-	-	-	(7.418)	-	387	(7.031)
Anticipos a proveedores	-	-	-	-	-	(20.894)	-	-	(20.894)
<b>Total Deterioros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(88.619)</b>	<b>(56)</b>	<b>4.911</b>	<b>(83.764)</b>
<b>Total Neto</b>	<b>17.696</b>	<b>(7.004)</b>	<b>53.264</b>	<b>11.572</b>	<b>368.613</b>	<b>57.189</b>	<b>11.240</b>	<b>(3.027)</b>	<b>509.543</b>

<sup>(1)</sup> Reducción de capital Aldira Protocolo 1.090 de fecha 22 de abril de 2015 y Reducción de capital Aldira Protocolo 1.395 de fecha 24 de abril de 2015

<sup>(2)</sup> Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolos 1.397, 1.397, 1.398 y 1.399

<sup>(3)</sup> Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolo 3.396 en el cual se adquiere el 100% de la participación de Inversiones Playamayor

<sup>(4)</sup> Ampliaciones de capital Aldira fecha 24 de abril de 2015 Protocolo 1.518 en el cual se adquiere el 100% de las participaciones de COVE y Jose Luis Casso

<sup>(5)</sup> Activos incorporados por Urbas tras la ampliación de capital de fecha 6 de junio de 2015 Protocolo 2.246 en la cual se adquiere el 100% de la participación de Aldira

Durante el ejercicio 2015 se produce por el lado de las altas, la compra a Promociones Yepes 2006, S.L. de un terreno en el área de Jumilla (Murcia) por 11.279 miles de euros. Así mismo por el lado de las bajas destacar en el mes de febrero la adjudicación por parte de Cimenta2 Gestiones e Inversiones S.L. (Inmobiliaria asociada a Cajas Rurales Unidas, S. Coop. de Crédito) de trece apartamentos de la Promoción Balcón de Garrucha por 672 miles de euros resultando una pérdida neta de 106 miles de euros. Igualmente en el mes de mayo se produjo la adjudicación a Banco Sabadell de la finca situada en c/ Enrique Casas, 1 en Algete (Madrid) por 1.198 miles de euros, con un resultado positivo neto en la cuenta de pérdidas y ganancias de 55 miles de euros. Y finalmente la adjudicación a Caixa Bank de la finca sita en C/ Seseña, 7 en Yeles (Toledo) por un importe de 890 miles de euros, con un beneficio neto asociado de 120 miles de euros y la adjudicación a Ibercaja Banco cedido a la sociedad Cerro Murillo del terreno SUE-6A Pioz (Guadalajara) por un importe de 768 miles de euros.

#### Principales variaciones del ejercicio 2016

Durante el primer trimestre de 2016 se produjo la adjudicación por parte de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB) de varias fincas de la unidad SUE6 de Pioz (Guadalajara) con un valor neto de existencias de 4.658 miles de euros a un precio de 5.657 miles de euros dándose de baja los préstamos que tenían asociados estas fincas de casi 9,5 millones de euros incluidos intereses, que provocaron un ingreso financiero de 4,3 millones de euros.

Adicionalmente, en el ejercicio 2016, se produjo la adjudicación por parte de BBVA de varias fincas de Tortola y C/Ambrosio Perez de Cabanillas del Campo, con un valor neto de existencias de 629 miles de euros a un precio de 663 miles de euros dándose de baja los préstamos que tenían asociados estas fincas de casi 663 miles de euros, incluidos intereses, que provocaron un beneficio de 34 miles de euros.

#### 14. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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



(Cifras en miles de euros)	2016	2015
Clientes	491	710
Deterioros	(171)	(267)
<b>Total saldo neto clientes</b>	<b>320</b>	<b>443</b>
Deudores diversos	689	3.456
Deterioros	(235)	(2.971)
<b>Total otros activos corrientes</b>	<b>454</b>	<b>485</b>
<b>Total</b>	<b>774</b>	<b>928</b>

## 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 2016, recoge un importe que asciende a 462 miles de euros (552 miles de euros en 2015), 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			
	2016		2015	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otros activos financieros	80	16.264	85	19.287
<b>Total bruto</b>	<b>80</b>	<b>16.264</b>	<b>85</b>	<b>19.287</b>
Pérdidas por deterioro	-	(13.304)	-	(17.907)
<b>Total neto</b>	<b>80</b>	<b>2.960</b>	<b>85</b>	<b>1.380</b>

### Otros activos financieros

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2016		2015	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Depósitos y fianzas	-	67	-	78
Otros créditos con empresas vinculadas (1)	-	-	-	984
Otros créditos	80	16.197	85	18.225
<b>Total</b>	<b>80</b>	<b>16.264</b>	<b>85</b>	<b>19.287</b>

<sup>(1)</sup> 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 al 31 de diciembre de 2016 por importe de 13.304 miles de euros (17.907 miles de euros en el ejercicio 2015), de los cuales, 10.871 miles de euros (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 los ejercicios 2016 y 2015, el Grupo no ha registrado deterioros.

## **16. Capital y reservas**

### **Capital social**

Al cierre del ejercicio 2016, 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 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 Dominante, en su condición de tal, los Administradores, han registrado la baja del pasivo íntegramente contra patrimonio, en el caso de las dos primeras ampliaciones.

En la Junta General de la Sociedad Dominante de fecha 19 de julio de 2016 se acordó la autorización para que el consejo de administración, en el plazo de un año desde la fecha del acuerdo, pudiera ampliar el capital social de la Sociedad Dominante hasta la cifra máxima de 7.309.193,59 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas.

El detalle de las participaciones ostentadas por los miembros del consejo de administración al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

- La sociedad Robisco Investment, S.L. directamente un 0,058 % y a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, controlada por D<sup>a</sup> María Pilar López Vegas, cónyuge de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, 27,719 %, haciendo un total de 27,795 %
- La sociedad QUANTIUM VENTURE S.L., indirectamente a través de su vinculación con D. Juan Antonio Acedo Fernández, a través de la entidad holandesa QUANTIUM NETHERLANDAS BV, sociedad 100 % propiedad de Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 27,719 %.
- La sociedad Corporate Leisure S.L., directamente titular de 650 acciones.
- La sociedad Sanzar Asesoría S.L., directamente titular de 1.000 acciones.
- D. Luis Ramos Atienza, directamente titular de 100 acciones.
- D. Ignacio Alonso Villalobos de la Viesca, directamente titular de 100 acciones.

Los accionistas con participaciones significativas superiores al 3% en la Sociedad Dominante a 31 de

diciembre de 2016, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas a la CNMV, eran las siguientes:

- D. Juan Antonio Ibáñez Fernández directamente a través de Robisco Investment, S.L. 0,018 % e indirectamente a través de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., un 0,058 % y a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, controlada por D<sup>a</sup> María Pilar López Vegas, cónyuge de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, 27,719 %, haciendo un total de 27,795 %
- D. Juan Antonio Acedo Fernández, indirectamente a través de la entidad holandesa QUANTIUM NETHERLANDAS BV, controlada por la compañía QUANTIUM VENTURE S.L., sociedad 100 % propiedad de Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 27,719 %.
- La Compañía Alza Real Estate S.A., titular de un 25,199 % del capital social.
- La Compañía Artagar S.A., titular indirectamente a través de las sociedades Balianes S.L., Catua Business S.L., Mercury Building S.L., Portosilva Europea S.L., y Rentas Madrid Capital S.AL., de un 5,232 % del capital social.

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 30 de diciembre de 2016, el valor de cotización de la acción ascendía a 0,012 euros. En base a dicha autorización, con fecha 8 de febrero de 2017, se ha procedido por el Consejo de Administración a ejecutar ampliación de capital aumentando el capital social por un importe nominal de TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL VEINTIDOS EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (3.761.022,89 €), más una prima de emisión de NOVECIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (940.255,73 €), lo que hace un total de CUATRO MILLONES SETECIENTOS UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (4.701.278,62 €), situando el capital social de la compañía definitivo a fecha actual en 339.873.564,38 €.

Al 31 de diciembre de 2016, el patrimonio neto atribuido a la sociedad dominante es de 302.990 miles de euros. Detallamos en el siguiente cuadro la evolución de los fondos propios.

<b>Fondos Propios</b>	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Capital	336.113	336.113
Prima de emisión	53.780	53.780
Reservas	(91.735)	(5.902)
Resultado del ejercicio	4.832	(85.810)
<b>Patrimonio neto atribuido a la dominante</b>	<b>302.990</b>	<b>298.181</b>

#### **Autorizaciones para adquisición de acciones propias**

Con fecha 19 de julio de 2016 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad Dominante autorizó al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, delegando en él para proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos a un precio no inferior al diez por ciento de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. La presente autorización tendrá una duración de 5 años contados a partir de la fecha de la presente Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

### 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 y 2016, asciende a 53.780 miles de euros.

### Reservas de la Sociedad Adquirente

Reservas de la Sociedad Dominante	Miles de euros	
	2016	2015
Reserva Especial	11.073	11.073
Reserva por Adquisición de participaciones	214.861	214.861
Resultados de ejercicios anteriores atribuibles a la Sociedad Adquirente	(81.341)	(32)
<b>Total</b>	<b>144.593</b>	<b>225.902</b>

### 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 2016, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

### Reservas por adquisición de participaciones

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2016, presenta un saldo de 214.861 miles de euros se genera como consecuencia de la actualización del valor de los activos aportados a Aldira Inversiones inmobiliarias, S.L. por aplicación del cambio de criterio contable descrito en la nota 3.i y es equivalente a la diferencia entre el valor de los activos acordados inicialmente entre partes independientes y el valor de los activos incluido en el informe especial emitido por Grant Thornton a los efectos de la ampliación de capital realizada por Urbas Grupo Financiero, S.A. por aportación de las participaciones de Aldira Inversiones inmobiliarias, S.L..

### 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.

### Reservas por adquisición inversa

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2016, es negativa por importe de 231.874 miles de euros, recoge la reserva generada en el proceso de adquisición inversa de Urbas y Aldira. Surge como diferencia entre el valor razonable 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 en sociedades consolidadas

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

	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	Miles de euros	
	2016	2015
<b>Sociedad Dominante – ajustes de consolidación</b>	-	-
Urbas Grupo Financiero S.A.	(2.705)	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	(2)	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	-	-
Guadahermosa Activos, S.L.	-	-
Terfovol Renovables, S.A.	-	-
Desarrollos Renovables Zimmermman, S.L.	-	-
Construcciones la Vega COVE, S.L.	(741)	-
Inversiones Playamayor, S.L.	(2)	-
Localeasy, S.L.	(101)	-
Alza Parque Logístico, S.L.	(108)	-
Terlemudes, S.L.	(3)	-
Divertiendas, S.L.	(2)	-
Jose Luis Casso 72, S.L.	(709)	-
<b>Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional</b>	<b>(4.373)</b>	-
El Decano Audiovisual, S.L.	-	-
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	(149)	-
Cabosur Gestión XXI S.L.	(2)	-
<b>Reservas en Sociedades por el método de puesta en equivalencia</b>	<b>(151)</b>	-
<b>Total</b>	<b>(4.524)</b>	-

### Pactos parasociales

En materia de pactos parasociales entre accionistas, la Sociedad dominante suscribió un acuerdo privado el día 5 de marzo de 2014, entre ésta y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI

S.L., acuerdo que fue modificado con fecha 15 de abril de 2014, 13 de marzo de 2015, y 17 de mayo de 2016, y 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 2018, 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 sus posteriores modificaciones fueron sometidas 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.

## **17. Intereses minoritarios**

El importe registrado en este epígrafe corresponde a la participación de terceros en la sociedad Loinsa Portugal, 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", son los siguientes:

	<b>Miles de euros</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>-</b>
Incorporación al perímetro de consolidación por combinación Urbas <sup>(1)</sup>	12.921
Dotaciones	797
Aplicaciones	(3.401)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015</b>	<b>10.317</b>
Dotaciones	1.735
Aplicaciones	(884)
Traspasos	618
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>11.786</b>

<sup>(1)</sup> Activos/Pasivos incorporados por Urbas tras la ampliación de capital de fecha 6 de junio de 2015 Protocolo 2.246 en la cual se adquiere el 100% de la participación de Aldira

El importe de esta partida recoge el 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 2016, 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. Adicionalmente se ha registrado una provisión para el riesgo posible sobrevenido en el ejercicio 2016 tras una propuesta de liquidación complementaria relativo al Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana por un importe de 580 miles de euros y registrado con cargo al epígrafe "Tributos".

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.**

El detalle de las "Deudas con entidades de crédito", por vencimientos, a 31 de diciembre de 2015 y 2016 del Grupo es el siguiente:

(Cifras en miles de euros)	2016	2015
Pólizas de crédito y préstamo	1.962	746
Deuda por intereses	22.712	20.059
Hipotecas subrogables (Nota 12)	107.121	147.779
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias (Nota 10)	1.004	1.101
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio (Nota 9)	-	-
	<b>132.799</b>	<b>169.685</b>
<b>Vencimientos previstos:</b>		-
Vencidos	101.715	57.708
A un año	30.156	50.121
A dos años	115	60.948
A tres años	99	99
A cuatro años	99	99
A cinco años o posteriores	615	710
<b>Saldos incluidos en pasivo corriente</b>	<b>131.758</b>	<b>107.822</b>
<b>Saldos incluidos en pasivo no corriente</b>	<b>1.041</b>	<b>61.863</b>

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2016 ascienden a 5.830 miles de euros (2.958 miles de euros en el 2015), de los cuales, al 31 de diciembre de 2016, estaban devengados y pendientes de pago 22.712 miles de euros (20.059 miles de euros en el 2015).

Durante el ejercicio 2015 se produjo 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.

Las principales variaciones realizadas durante este ejercicio 2016 son las siguientes:

- Cesión del Banco Sabadell de la deuda hipotecaria que la filial Construcciones de la Vega COVE, S.L., mantenía de 31.207 miles de euros, a favor a la sociedad Larisa Inverpromo S.L., con la cual se está negociando actualmente para su cancelación.
- Adjudicación por parte de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB) de varias fincas de la unidad SUE6 de Pioz (Guadalajara) la cual ha provocado una reducción en la sociedad matriz de la deuda vencida en de casi 9,5 millones de euros (intereses incluidos).

Con el fin de solventar la deuda financiera vencida que a 31 de diciembre de 2016 asciende a 101.715 miles de euros (incluidos intereses), el Grupo está llevando distintas negociaciones con cada una de las entidades de crédito, proponiéndose la dación en pago con los propios activos que tienen en garantía y además, en determinados supuestos se abre la posibilidad de incluir activos adicionales libres de



cargas para su dación o refinanciación de los restos de deuda, que en su caso, se podrían mantener tras la dación de los activos principales, o bien directamente, mediante concesión de plazos adicionales.

Dentro del marco de estas operaciones remarcar que con fecha 1 de marzo de 2017, se ha procedido a formalizar los acuerdos pertinentes con SAREB, en virtud de los cuales se ha reestructurado y refinanciado la deuda del grupo con dicha Entidad que a 31 de diciembre de 2016 se encontraba vencida en 51 millones de euros (ver nota 29).

## 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 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2016		2015	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	102	118	102	118
Remuneraciones pendientes de pago	-	60	-	60
Deudas con Socios y Administradores (Nota 24)	-	36	-	-
Deudas con empresas vinculadas (Nota 24)	1.283	544	1.283	989
Otras deudas no comerciales	1.020	71.652	10.306	35.876
<b>Total bruto</b>	<b>2.405</b>	<b>72.410</b>	<b>11.691</b>	<b>37.043</b>

La partida "otras deudas no comerciales" corresponden en su mayoría a deudas no bancarias con garantía hipotecaria originadas por las cesiones de la deuda hipotecaria realizadas por las entidades bancarias, Ibercaja Banco, Caixa Bank y Banco Sabadell a favor de los fondos de inversión Goya Debtco DAC, Pirineos Investment S.A.R.L. y Larisa Inverpromo, S.L., según el detalle que adjuntamos a continuación:

Entidad	(Miles de euros)
	TOTAL
Goya Debtco	41.097
Pirineos Investment S.A.R.L.	3.787
Larisa Inverpromo S.L.	21.006
<b>Total Fondos de Inversión</b>	<b>65.890</b>

La deuda vencida asociada a estos fondos corresponde principalmente a Urbas Grupo Financiero S.A. por un importe de 34,2 millones de euros y 32,7 millones de euros en los ejercicios 2016 y 2015, 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 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Proveedores	10.304	10.510
Proveedores, efectos a pagar	-	-
Proveedores por compras de activos inmobiliarios	-	2.550
Anticipos de clientes	423	423
<b>Total</b>	<b>10.727</b>	<b>13.483</b>

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

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

A 31 de diciembre del 2016 existen deudas vencidas y pendientes de pago con proveedores por importe de 3.214 miles de euros, a 31 de diciembre de 2015 dicho importe ascendía a 3.162 miles de euros.

## 21. Administraciones Públicas y situación fiscal

La Sociedad Dominante es la cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal desde el 1 de enero de 2016. Dicho régimen incluye únicamente las sociedades las sociedades participadas en España, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital. El número de grupo fiscal es el 0336/15.

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

<b>Miles de euros</b>								
	<b>2016</b>				<b>2015</b>			
	<b>Activos Fiscales</b>		<b>Pasivos Fiscales</b>		<b>Activos Fiscales</b>		<b>Pasivos Fiscales</b>	
	<b>Corriente</b>	<b>No Corriente</b>	<b>Corriente</b>	<b>No Corriente</b>	<b>Corriente</b>	<b>No Corriente</b>	<b>Corriente</b>	<b>No Corriente</b>
	Hacienda Pca IVA/IGIC	1.388	-	4	-	1.243	-	4
H.P. Impuesto corriente	16	-	-	-	36	-	-	-
H.P. Acreedora por IRPF	-	-	26	-	-	-	20	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	260	-	-	-	359	-
Hacienda Pública acreedora por sanciones	-	-	2.900	-	-	-	2.900	-
Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados	-	-	6.795	-	-	-	6.847	-
Otros	141	-	602	-	138	-	487	-
Pasivo impuesto diferido	-	140	-	-	-	139	-	-
<b>Total</b>	<b>1.545</b>	<b>140</b>	<b>10.587</b>	<b>-</b>	<b>1.417</b>	<b>139</b>	<b>10.617</b>	<b>-</b>

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

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 que registro con cargo al epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias. El Grupo emprendió 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 2016, el Grupo mantiene vencidas 6.795 miles de euros (6.847 miles de euros en 2015) 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 2016 existen cuotas por retenciones practicadas del impuesto de la renta de las personas físicas por un importe de 26 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 260 miles de euros (359 miles de euros en 2015) que se encuentran en periodo voluntario de pago, al 31 de diciembre de 2016.

El resto de saldos se corresponderían con liquidaciones corrientes.

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2016 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	importe
Resultado contable antes de impuestos (agregado individuales)			(2.219)
Diferencias permanentes	47	-	47
Diferencias temporales	6.972	(9.326)	(2.354)
Reversion deterioro de Cartera	809	-	809
<b>Base imponible agragada antes de compensación de bases imponibles negativas</b>			<b>(3.717)</b>
Compensación bases imponible negativas			-
<b>Base imponible agragada</b>			<b>(3.717)</b>
Base imponible registrada			-
Base imponible no registrada			(3.717)

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.

Asimismo, con fecha 1 de enero de 2016 ha entrado en vigor el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto sobre sociedades, en el que se establece la obligación de revertir aquellas pérdidas que hayan resultado fiscalmente deducibles en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en periodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013 correspondientes al deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades. Dicha reversión se integrará, como mínimo, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2016.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad Dominante legal, al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

<b>Miles de euros</b>	
<b>Año de generación</b>	<b>Bases imponibles negativas</b>
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
	<b>200.892</b>

Los créditos fiscales asociados a estas bases imponibles negativas y a las diferencias temporarias activas no han sido registrados contablemente 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 2016, 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 la fecha del presente documento, se ha dictado Sentencia por parte del correspondiente tribunal marroquí condenando a Urbas Maroc, S.A.R.L. al pago de la totalidad de la deuda, estando previsto se proceda por la entidad acreedora a la adjudicación de la hipoteca que garantiza dicha deuda, de conformidad con la legislación marroquí aplicable.

En cuanto al procedimiento iniciado en España, por el Juzgado de 1ª Instancia número 90 de Madrid se está pendiente de la celebración de juicio, previsto para el ejercicio 2017.

El calendario esperado de salida de beneficios económicos dependerá del progreso de la ejecución hipotecaria descrita anteriormente, desconociendo, en la actualidad, la fecha de finalización de este proceso y, consecuentemente, de la potencial liquidación de la deuda restante que prevemos que tenga que hacer frente la compañía.

En cuanto a los gastos abonados hasta la fecha, se corresponden con honorarios de abogado y procurador por la representación legal de la compañía en el procedimiento indicado y que ascienden a 20 miles de euros.

No obstante, la Compañía procedió a dotar una provisión para riesgos y gastos por importe de 3 millones de euros, debido a la condición de avalista de la compañía del préstamo hipotecario, en base a la opinión de sus asesores legales, que han estimado su responsabilidad en dicha cantidad, que se corresponde con la diferencia existente entre la liquidación final del préstamo hipotecario y el valor de adjudicación estimado.

Adicionalmente por parte de las sociedades filiales, únicamente Construcciones de la Vega COVE, SL tiene constituidos avales bancarios por importe total de 2,06 millones de euros como garante de la Agrupación de Interés Urbanístico SUR R5, de la que forma parte.

## **23. Ingresos y gastos**

### **a) Ingresos por ventas**

El desglose de las ventas del Grupo por tipología de ingreso, para el ejercicio 2016 y 2015, es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ingresos por venta de promociones	-	251
Ingresos por venta de suelo	6.320	768
Ingresos por arrendamientos	719	482
	<b>7.039</b>	<b>1.501</b>

La distribución de la cifra de negocios, del ejercicio 2016 y 2015, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

## Ejercicio 2016

	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	-	6.320	5	6.325
Madrid	-	-	668	668
Valencia			21	21
Andalucía			25	25
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>6.320</b>	<b>719</b>	<b>7.039</b>

## 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
<b>Total</b>	<b>251</b>	<b>768</b>	<b>482</b>	<b>1.501</b>

### b) Aprovisionamientos

El desglose de los importes registrados como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, del ejercicio 2016 y 2015, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2016	2015
Variación de existencias de terrenos y solares	5.332	631
Obras y servicios	0	3
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>5.332</b>	<b>634</b>

### c) Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado

El desglose de los importes registrados como "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, del ejercicio 2016 y 2015, es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 11)	-	-
Resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 11)	335	62
<b>Total</b>	<b>335</b>	<b>62</b>

**d) Gastos de personal y plantilla media**

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Sueldos y salarios	512	297
Indemnizaciones	1	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	143	82
Otros gastos sociales	2	-
<b>Total</b>	<b>658</b>	<b>379</b>

En el ejercicio 2015, como consecuencia del proceso de adquisición inversa, los gastos de personal aparecen sólo reflejados los gastos del segundo semestre de la parte de Urbas Grupo Financiero S.A. y los gastos de personal de ALDIRA, se incorporan del mismo modo a partir de julio de 2015 cuando comienza su relación laboral.

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, a lo largo de los ejercicios 2016 y 2015, son las siguientes:

	<b>Número medio de empleados</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Directivos	3	3
Jefes y Técnicos	2	3
Administrativos y comerciales	13	13
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>19</b>

La distribución por categorías y sexos, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:



	<b>Número de empleados</b>			
	<b>2016</b>		<b>2015</b>	
	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>
Directivos	2	1	2	1
Jefes y Técnicos	2	0	3	0
Administrativos y comerciales	7	6	7	6
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>7</b>

Durante el ejercicio 2016, 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:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Intereses financieros y otros ingresos asimilados	5.055	35
<b>Ingresos financieros</b>	<b>5.055</b>	<b>35</b>
Intereses de deudas con entidades de crédito y obligaciones (Notas 19)	(5.830)	(2.958)
<b>Gastos financieros</b>	<b>(5.830)</b>	<b>(2.958)</b>
Variación de valor razonable en instr. financ. por deudas de terceros	6.954	-
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>6.954</b>	<b>-</b>
Deterioro neto de instrumentos financieros (Nota 15)	1.910	(79)
Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	295	-
<b>Deterioro y resultado de instrumentos financieros</b>	<b>2.205</b>	<b>(79)</b>
<b>Resultado de sociedades valoradas por puesta en equivalencia (nota</b>	<b>(7)</b>	<b>(151)</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>8.377</b>	<b>(3.153)</b>

**f) Aportación al resultado consolidado**

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

	Miles de euros			
	2016		2015	
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total
<b>Sociedad Alquirente (Aldira)</b>	(867)	(867)	(171)	(171)
<b>Ajustes de Consolidación</b>	<b>6.949</b>	<b>6.949</b>	<b>(81.115)</b>	<b>(81.115)</b>
<b>Integración global</b>				
Urbas Grupo Financiero S.A.	2.510	2.510	(2.705)	(2.705)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L	(3)	(3)	(2)	(2)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.		-	-	-
Guadahermosa Activos, S.L.		-	-	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	(1)	(1)	-	-
Terfovol Renovables, S.A.		-	-	-
Desarrollos Renovables Zimmermman, S.L.		-	-	-
Jose Luis Casso 72, S.L.	(1.276)	(1.276)	(709)	(709)
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	(2.191)	(2.191)	(741)	(741)
Inversiones Playa a Mayor, S.L.	(55)	(55)	(2)	(2)
Localeasy S.L.	98	98	(101)	(101)
Alza Parque Logístico, S.L.	(305)	(305)	(108)	(108)
Terlemudes, S.L.	(11)	(11)	(3)	(3)
Divertiendas, S.L.	(9)	(9)	(2)	(2)
<b>Integración proporcional</b>				
Teleoro Medios, S.L.	-	-	-	-
<b>Integración Puestas en equivalencia</b>				
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	-	-	(149)	(149)
Cabosur Gestión XXI, S.L.	-	-	(2)	(2)
Caribbean Resort & Golf S.L.	(7)	(7)	-	-
El Decano Audiovisual, S.L.	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>4.832</b>	<b>4.832</b>	<b>(85.810)</b>	<b>(85.810)</b>

#### 24. Saldos y operaciones con partes vinculadas

Todas las operaciones de partes vinculadas se han realizado o están en proceso de ejecución a precios de mercado, habiendo tenido conocimiento el Consejo de Administración y habiéndose ausentado de la votación el consejero vinculado.

##### Ejercicio 2016

El detalle por sociedad con partes vinculadas es el siguiente:

<u>Línea de Crédito</u>			Miles de Euros	
Nombre o denominación social	Naturaleza	Detalle	Dispuesto	Disponibile
Robisco Investment, S.L.	Préstamo	Aportación - Línea crédito de 13/04/2015	400	-
Robisco Investment, S.L.	Préstamo	Aportación - Línea crédito de 6 /05/2016	1.500	500
	<b>TOTAL</b>		<b>1.900</b>	<b>500</b>

<u>Cesiones y traspasos de pasivos</u>			Miles de Euros	
Nombre o denominación social	Naturaleza	Detalle	Dispuesto	Disponibile
Robisco Investment, S.L.	Cesión Pasivos	Crédito con Panini Invest S.L.U.	145	2.092
	<b>TOTAL</b>		<b>145</b>	<b>2.092</b>

<u>Operaciones con partes vinculadas</u>			Miles de Euros
Nombre o denominación social	Naturaleza	Detalle	
Robisco Investment, S.L.	Gastos Financieros	Liquidación Intereses Línea crédito 2015	14
Robisco Investment, S.L.	Otros gastos de explotación	Contrato Consejero Ejecutivo 2016 <sup>(1)</sup>	180
Quantium Venture, S.L.	Otros gastos de explotación	Contrato Consejero Ejecutivo 2016 <sup>(1)</sup>	180
	<b>TOTAL</b>		<b>374</b>

<sup>(1)</sup> Gastos anuales facturados en concepto del Contrato Anual de Consejero Ejecutivo

<u>Capitalizaciones Acordadas</u>			Miles de Euros
Nombre o denominación social	Naturaleza	Detalle	
Robisco Investment, S.L.	Ampliación de Capital	Acuerdo de Ampliación de Capital aprobado en Junta General Ordinaria y Extraordinaria de 19 de julio de 2016	2.147
	<b>TOTAL</b>		<b>2.147</b>

#### Saldos con partes vinculadas (en miles de euros)

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Otras deudas no corrientes	Otras deudas corrientes	Acreedores comerciales
Robisco Investment, S.L.	Accionista / Consejero	-	36	145
Quantium Venture, S.L.	Accionista / Consejero	-	-	217
Alza Residencial S.L.	Vinculada - Accionista	1.283	536	-
Laite Business, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
Iuris Consultatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
	<b>TOTAL</b>	<b>1.283</b>	<b>580</b>	<b>362</b>

Ejercicio 2015

#### Operaciones con partes vinculadas

<b>Sociedad</b>	<b>Naturaleza de la relación</b>	<b>Descripción</b>	<b>Importe (Miles euros)</b>	<b>Volumen de negocio (%)</b>
Quantium Venture S.L.	Vinculada - Accionista	Otros gastos de explotación	180	11,99%
Robisco Investement S.L.	Vinculada - Accionista	Otros gastos de explotación	150	9,99%
Robisco Investement S.L.	Vinculada - Accionista	Aportación Línea de crédito 13/04/2015	974	np
Robisco Investement S.L.	Vinculada - Accionista	Cesión deudas Clientes	279	np
Robisco Investement S.L.	Vinculada - Accionista	Cesión deuda proveedores	54	np

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2015 descritas como otros gastos de explotación, corresponden a gastos facturados en el marco del contrato como miembro del consejo de administración por las funciones ejecutivas realizadas a la Sociedad.

#### Saldos con partes vinculadas (en miles de euros)

<b>Nombre o denominación social</b>	<b>Naturaleza de la relación</b>	<b>Otras deudas no corrientes</b>	<b>Otras deudas corrientes</b>	<b>Acreedores comerciales</b>
Robisco Investment, S.L.	Accionista / Consejero	-	-	182
Quantium Venture, S.L.	Accionista / Consejero	-	-	180
Alza Residencial S.L.	Vinculada - Accionista	1.283	981	-
Laite Business, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
<b>TOTAL</b>		<b>1.283</b>	<b>989</b>	<b>362</b>

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) (ver nota 16).

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 participes 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 ha llevado a cabo una ampliación de capital en la Sociedad Dominante con accionistas, aprobadas por la Junta General de Accionistas de 10 de julio de 2015, con la finalidad de compensar los créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores, y restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante.

## **25. Información legal relativa al Consejo de Administración**

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios de 2015 y 2016 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de Urbas Grupo Financiero, S.A., han sido las siguientes:

### **Ejercicio 2016**

:

Durante el ejercicio 2016, 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	6	-	180	266
Quantium Venture S.L.	60	6	-	180	246
Sanzar Asesoría S.L.	9	5	2	-	16
D. Ignacio Alonso Villalobos	4	6	1	-	11
D. Luis Ramos Atienza	4	6	1	-	11
Corporate Leisure S.L.	4	5	1	-	10
Ivan Cuadrado López	25	-	-	-	25
<b>TOTAL</b>	<b>186</b>	<b>34</b>	<b>5</b>	<b>360</b>	<b>584</b>

Por otra parte, se ha considerado oportuno retribuir y premiar la dedicación destacada a la Sociedad durante el ejercicio 2016 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 15.000 € 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 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	238,7
Quantium Venture S.L.	60	8,2	1,0	180	249,2
Sanzar Asesoría S.L.	9	3,0	1,0	-	13,0
D. Luis Ramos Atienza	4	8,2	0,5	-	12,7
Corporate Leisure S.L.	4	8,2	2,0	-	14,2
Iván Cuadrado López	25	-	-	-	25,0
<b>TOTAL</b>	<b>182</b>	<b>35,8</b>	<b>5</b>	<b>330</b>	<b>553</b>

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.

## **26. Retribución a los auditores**

Durante los ejercicios 2016 y 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por los auditores de las cuentas anuales, Baker Tilly FMAC S.L.P., y por empresas vinculadas al auditor, son los siguientes:

Descripción (en miles de euros)	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas	
	2016	2015
Servicios de Auditoría	78	76
Servicios relacionados con auditoría	1	-
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>79</b>	<b>76</b>

Adicionalmente, en el ejercicio 2016 se devengaron 3 miles de euros en concepto de informe por la ampliación de capital por compensación de créditos.

## 27. 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.

## 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**

En la Junta General de fecha 19 de julio de 2016 se acordó ampliar el capital social de la Sociedad Dominante hasta la cifra máxima de 7.309.193,59 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, determinando para ello la fecha de efectiva ampliación por compensación en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escritura públicas de ampliación de capital. En base a dicha autorización, con fecha 8 de febrero de 2017, se ha procedido por el Consejo de Administración a ejecutar ampliación de capital aumentando el capital social por un importe nominal de TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL VEINTIDOS EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (3.761.022,89 €), más una prima de emisión de NOVECIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (940.255,73 €), lo que hace un total de CUATRO MILLONES



SETECIENTOS UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (4.701.278,62 €), situando el capital social de la compañía definitivo a fecha actual en 339.873.564,38 €.

Además, destacamos que con fecha 1 de marzo de 2017, se ha procedido a formalizar los acuerdos pertinentes con SAREB, en virtud de los cuales se ha reestructurado y refinanciado la deuda del grupo con dicha Entidad. En concreto URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. y sus sociedades participadas PROMOTORA JOSÉ LUIS CASSO 72, S.L., CONSTRUCCIONES DE LA VEGA COVE, S.L y ALZA PARQUE LOGÍSTICO, S.L., contando para ello con la fianza solidaria de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., han procedido a la fijación de las deudas con dicha Entidad por un total de 40,13 MM €, lo cual ha provocado un ingreso financiero en las cuentas consolidadas de la compañía por un importe de 7,15 MM €. Para ello, las partes han suscrito un acuerdo marco de refinanciación, procediendo a la novación de dicha deuda, y estableciendo un calendario de pagos en 8 anualidades, de forma que, siempre y cuando dichas Compañías cumplan con las obligaciones establecidas, SAREB procederá con ocasión de cada una de las Cuotas de Amortización a aplicar un descuento sobre el importe de la correspondiente cuota objeto de pago en dicha fecha, y a la condonación de los intereses que se hubieran devengado, de forma que la Deuda Financiera Resultante ascenderá a 27,16 MM €.

Además, se ha suscrito nueva modificación y ampliación del acuerdo privado suscrito el día 5 de marzo de 2014, entre la Compañía y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., acuerdo que fue modificado en fecha 15 de abril de 2014, 13 de marzo de 2015, y 17 de mayo de 2016. La modificación realizada consiste en que debido a las capitalizaciones de los saldos dispuestos en ejercicios anteriores de la línea de crédito suscrita para dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes, las partes han pactado nuevas disposiciones sobre dicha línea de crédito en función de las necesidades de tesorería que se pongan de manifiesto, y una ampliación temporal de ésta, estableciendo como nuevo límite diciembre de 2018, comprometiéndose dichas sociedades a la aportación de los fondos necesarios a tal fin.

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

### **Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016**

#### **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 2016 y terminado el 31 de enero de 2016.

Como introducción previa debemos referirnos a que las cuentas de pérdidas y ganancias publicadas recogen unos beneficios de 2.402 miles de euros a nivel individual y de 4,832 miles de euros a nivel consolidado frente a las pérdidas del ejercicio anterior que ascendieron a 4,256 miles de euros a nivel individual y de 85.810 miles de euros a nivel consolidado, cambiando así la tendencia de los últimos ejercicios, y consolidando los resultados de trimestres anteriores.

Es importante en este punto destacar que el administrador único de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. (en adelante Aldira), con fecha 31 de marzo de 2017 han aprobado proceder a la reexpresión de las cifras comparativas del ejercicio 2015 dedicha sociedad, circunstancia que a su vez, ha afectado a las cuentas consolidadas de Urbas Grupo Financiero S.A. y sociedades dependientes, tal y como se expone en el punto 3.i de la Memoria correspondiente a las cuentas anuales consolidadas del presente ejercicio, debido a un cambio de criterio para la determinación del valor razonable de los activos que fueron aportados, en las ampliaciones de capital de Aldira en 2015, lo cual, en resumen ha motivado la revalorización a efectos contables consolidados en los activos aportados en el año 2015 por un total de 214.861 miles de euros, el deterioro del fondo de comercio surgido en la consolidación por adquisición inversa, por el valor del mismo (81.115 miles de euros), todo lo cual ha motivado un incremento en fondos propios neto de 133.746 miles de euros.

Los efectos de la finalización del proceso de integración y la integración de los activos de Aldira Inversiones Inmobiliarias, que trajo consigo la incorporación de activos con una valoración cercana a 600 millones de euros, han permitido a la Compañía la reducción de los costes tanto operativos como financieros, lo cual, junto con la culminación de determinadas operaciones de refinanciación han provocado el retorno de la Compañía a resultados positivos.

## **2.- Entorno y tendencia prevista**

El ejercicio 2016 se ha caracterizado por la consolidación del ciclo de recuperación en el sector inmobiliario en general tras el intento de salida de la crisis que han sufrido las economías occidentales desde el año 2007.

En el caso de España, durante la crisis sufrida, 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, originaron un abultado stock, y se comenzaron a liquidar de forma ordenada desde aproximadamente el ejercicio 2015 conforme se inició la recuperación de la demanda; lo cual además limitó la puesta en marcha de nuevos proyectos y retrasó la recuperación de la actividad.

Paralelamente durante 2015 se asistió 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.

Dichos hechos, se han consolidado durante el ejercicio 2016, lo que ha provocado que haya aumentado la demanda residencial impulsada por la mejora en el empleo, los reducidos costes de financiación y el mayor atractivo de la vivienda como inversión.

Además, la reducción del stock provocado por la crisis cuya liquidación comenzó durante el ejercicio 2015 y la combinación de una mayor demanda ha permitido un repunte de los precios medios de vivienda en 2016 y 2017. Esta mejora de perspectivas se extenderá a la promoción de vivienda nueva, que ha experimentado un nuevo despertar en 2016 a tenor del repunte de los visados de obra en 2015, tendencia que prevemos continúe durante el ejercicio 2017 siempre que el contexto político no derive en un deterioro de la confianza.

Si bien la recuperación del mercado inmobiliario no supondrá en modo alguno recuperar los niveles de demanda de los años del boom inmobiliario, ello no implica que no nos encontremos ante un escenario de crecimiento de las ventas de vivienda, que se verán impulsadas principalmente por el paulatino crecimiento de la economía nacional, lo que permitirá que se mantenga la tendencia positiva del mercado laboral en próximos trimestres, los costes de financiación reducidos, en el contexto de bajos tipos de interés y las favorables condiciones de acceso al crédito, y la rentabilidad frente a inversiones alternativas, fundamentalmente basada en la rentabilidad bruta por alquiler de la vivienda que destaca positivamente si se compara con otras alternativas de inversión.

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.

Todo lo expuesto, en definitiva, genera una favorable perspectiva del mercado inmobiliario durante los próximos ejercicios, que conllevará a un paulatino crecimiento de la demanda de vivienda y ligeros repuntes en el precio de esta que sin lugar a dudas redundará en la posibilidad de consolidar los resultados positivos obtenidos por la Compañía en el ejercicio 2016 y la reanudación de su actividad de promoción inmobiliaria en niveles similares o superiores a los previos a la crisis inmobiliaria.

Como contraposición, y en cuanto a los riesgos macroeconómicos que se podría encontrar el Grupo Urbas en el ejercicio 2017 hay que mencionar como más relevante cierta vulnerabilidad de la economía española, que podría conducir a una disminución de la demanda en el sector inmobiliario y por tanto en nuestra Compañía, así como la desconfianza general en las noticias provenientes del sector internacional con la inestabilidad que han provocado determinados resultados electorales en las economías más importantes a nivel mundial así como la inestabilidad provocada en la Unión Europea por las intenciones de salida mostradas por algunos de sus miembros. Estos factores de riesgo podrían provocar una deceleración del crecimiento previsto, si bien a fecha actual, y a la vista de las últimas evoluciones de los mercados financieros no creemos que existan probabilidades serias de que no se cumplan las perspectivas favorables que comentábamos en párrafos anteriores.

### **3.- Actividad desarrollada por la Sociedad en el ejercicio 2016 y evolución previsible durante el ejercicio 2017.**

La cifra de negocios de la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2016 ascendió a 6.350 miles de euros. 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.

La incorporación de los activos provenientes de la integración con Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. ha supuesto 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 disminución del ratio de endeudamiento. Con estas nuevas bases, se han generado 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.

El Grupo consolidado disponía a 31 de diciembre de 2016 de 14 promociones con 98 viviendas, 2 locales además de 18 millones de m<sup>2</sup> en 20 provincias. A ello hay que añadir 1 parking, 1 Hotel Residencia, 3 Centros Comerciales y 6 locales para alquiler.

Con todo ello la valoración global de activos según el Balance publicado ha pasado de 417 millones de euros a 410 millones de euros.

Durante el ejercicio 2017 continuará la política empresarial destinada a la contención de los gastos generales y financieros junto con la reducción de la deuda que se mantiene con las entidades bancarias, y como consecuencia de los gastos financieros, reducción que prevemos sea muy significativa durante los próximos meses por las negociaciones que se están llevando a cabo en la actualidad. 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 promotora.

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

A 31 de diciembre de 2016 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.

Con carácter posterior, en fecha 8 de febrero de 2017, el Consejo de Administración de la Compañía ha ejecutado una 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 el pasado 19 de julio de 2016, procediendo a aumentar el capital social de la Compañía por un importe nominal total de por un importe nominal de 3.761.022,89 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 376.102.289 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 33.611.254.150 a la 33.987.356.438, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, más una prima de emisión de 940.255,73 €, lo que hace un total de 4.701.278,62 € por compensación de créditos. Dicha ampliación de

capital está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil y las acciones generadas todavía no están admitidas a cotización.

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 2016 son las que a continuación se indican, de acuerdo con las comunicaciones remitidas a la CNMV:

- D. Juan Antonio Ibáñez Fernández directamente a través de Robisco Investment, S.L. 0,018 % e indirectamente a través de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., un 0,058 % y a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, 27,719 %, haciendo un total de 27,795 %

- D. Juan Antonio Acedo Fernández, indirectamente a través de la entidad holandesa QUANTIUM NETHERLANDAS BV, controlada por la compañía QUANTIUM VENTURE S.L.: 27,719 %.

- La Compañía Alza Real Estate S.A., titular de un 25,199 % del capital social.

- La Compañía Artagar S.A., titular indirectamente a través de las sociedades Baliantes S.L., Catua Business S.L., Mercury Building S.L., Portosilva Europea S.L., y Rentas Madrid Capital S.A.L., de un 5,232 % del capital social.

Durante el ejercicio 2016 se contrataron un total de 4.862.186.000 acciones, lo que ha dado lugar a una rotación de 1,70 veces el capital autorizado a cotizar.

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 ha sido modificado en el sentido de prorrogar su vigencia hasta diciembre de 2018. Todo ello ha quedado reflejado en el hecho relevante que, para general conocimiento, se ha publicado el 21 de marzo de 2017.

#### **5.- Autocartera y obligaciones convertibles**

La Junta General celebrada el 19 de julio de 2016 autorizó al Consejo de Administración, para la adquisición derivativa de acciones propias, delegando en él para proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos a un precio no inferior al diez por ciento de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. Dicha

autorización tiene una duración de 5 años contados a partir de la fecha de la Junta General mencionada y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

La sociedad no dispone de autocartera a 31 de diciembre de 2016.

En la Junta General de 19 de julio de 2016 se autorizó al Consejo de Administración durante el plazo improrrogable de cinco años, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento de Registro Mercantil, y 511 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y en una o varias veces para la emisión de bonos u obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de la sociedad, con atribución al mismo, para fijar las condiciones de las mismas, con arreglo a las bases de conversión que se acuerde por la Junta, y a proceder a las ampliaciones de capital que exija su conversión, con exclusión del derecho preferente de los accionistas, siempre y cuando al ejercitar la delegación se proceda a los informes preceptivos que determina la legislación vigente tanto del propio Consejo como el Auditor independiente que se designe. La cifra máxima de las emisiones autorizadas bajo dicha delegación, no podrá superar la cifra global de CIENTO MILLONES DE EUROS, ni la emisión individual en cada caso obligar a aprobar simultáneamente una ampliación de capital de cifra superior al veintinueve por ciento del capital total resultante después de ella.

#### **6.- Consejo de Administración y Estatutos.**

Conforme a lo aprobado en la Junta General de 19 de julio de 2016 se modificaron los Estatutos Sociales 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 artículo 20 de los Estatutos Sociales de la Compañía establece que el Consejo de Administración se compondrá de un número de Consejeros que fijará la Junta General y que no podrá ser inferior a cinco, ni superior a diez, los cuales elegirán entre ellos un Presidente y nombrarán un Secretario. Igualmente el art. 211 de la Ley de Sociedades de Capital establece que "cuando los estatutos establezcan solamente el mínimo y el máximo, corresponde a la junta general la determinación del número de administradores, sin más límites que los establecidos por la ley". La Junta General de 19 de julio de 2016, acordó fijar el número de Consejeros en seis.

El Consejero Delegado ostenta amplias facultades de representación y gestión para atender los asuntos ordinarios de la Sociedad y de su Grupo. El Consejo de Administración de fecha 30 de junio de 2014,

acordó designar a la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L. para el ejercicio del cargo de Consejero Delegado de la Compañía.

En la sesión de la Junta General de 19 de julio de 2016 se acordó la ratificación del nombramiento de la mercantil SANZAR ASESORÍA S.L., como nuevo miembro del Consejo de Administración con el carácter de independiente, efectuado éste por el sistema de cooptación por el propio Consejo en sesión celebrada el día 29 de junio de 2015.

Igualmente se acordó la reelección y nombramiento de D. LUIS RAMOS ATIENZA, como nuevo miembro del Consejo de Administración, con el carácter de independiente, por el periodo legal de 4 años, debido a la caducidad de su cargo, y el nombramiento de D. IGNACIO ALONSO-VILLALOBOS DE LA VIESCA, con el carácter de independiente, como nuevo miembro del Consejo de Administración ocupando una de las vacantes existentes

El Consejo de Administración está compuesto a 31 de diciembre de 2016 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.
- Vocal: D. Ignacio Alonso Villalobos de la Viesca.
- Secretario no Consejero: D. Iván Cuadrado López.

El Consejo de Administración celebrado el día 17 de noviembre de 2016 acordó trasladar el domicilio social de la compañía de la actual sede sita en C/ Velázquez, 94, 1º, de Madrid, a la calle Santa Cruz de Marcenado, nº 4, Bajo, local 10, 28015, Madrid, y la consiguiente modificación del artículo 4º de los Estatutos Sociales.

## **7.- Grupo**

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Grupo Financiero S.A. son las que a continuación se indican, recogándose entre paréntesis la participación de esta última: Guadahermosa



Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo (100 %), 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%), 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 Playamayor 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%). Urbas Cienfuegos S.L. es propietaria de Caribbean Resort and Golf S.L. (30%).

#### **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 segundo semestre de 2016 ni disponen de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2016.

## ANEXO I

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

#### DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

<b>FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA</b>	31/12/2016
--	------------

<b>C.I.F.</b>	A-08049793
---------------	------------

#### **DENOMINACIÓN SOCIAL**

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

#### **DOMICILIO SOCIAL**

MARCENADO 4, 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
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	120.004	186.726.881	27,80%
DON JUAN ANTONIO ACEDO FERNANDEZ	0	186.336.775	27,72%
ALZA REAL ESTATE S.A	169.394.304	0	25,20%
ARTAGAR SA	0	35.172.488	5,23%

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 IBAÑEZ FERNANDEZ	ROBISCO INVESTMENT S.L.	389.891
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	DARIVENIA MARKETS BV	186.336.990
DON JUAN ANTONIO ACEDO FERNANDEZ	QUANTIUM VENTURE S.L.	186.336.775
ARTAGAR SA	CATUA BUSINESS SL	35.172.488

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

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

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON LUIS RAMOS ATIENZA	2	0	0,00%
CORPORATE LEISURE S.L.	13	0	0,00%
SANZAR ASESORIA S.L.	20	0	0,00%
ROBISCO INVESTMENT S.L.	389.891	0	0,06%
QUANTIUM VENTURE S.L.	2	0	0,00%
DON IGNACIO ALONSO-VILLALOBOS DE LA VIESCA	2	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:

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
ROBISCO INVESTMENT S.L.
URBAS GRUPO FINANCIERO SA

**Porcentaje de capital social afectado:** 0,02%

**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

<b>Observaciones</b>
----------------------

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

**A fecha de cierre del ejercicio:**

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
0	0	0,00%

**(\*) A través de:**

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

<b>Explique las variaciones significativas</b>
--

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.

Con fecha 19 de julio de 2016 la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas autorizó al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, delegando en él para proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos a un precio no inferior al diez por ciento de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. La presente autorización tendrá una duración de 5 años contados a partir de la fecha de la presente Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

A.9.bis Capital flotante estimado:

	%
<b>Capital Flotante estimado</b>	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	
10/07/2015	34,97%	23,57%	0,00%	0,00%	58,54%
19/07/2016	83,24%	1,43%	0,00%	0,00%	84,67%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí  No

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

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

## 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
DON LUIS RAMOS ATIENZA		Independiente	CONSEJERO	14/02/2011	19/07/2016	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
SANZAR ASESORIA S.L.	DON IGNACIO CHECA ZABALA	Independiente	CONSEJERO	29/06/2015	29/06/2015	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
QUAMTIUM VENTURE S.L.	DON JUAN ANTONIO ACEDO FERNANDEZ	Ejecutivo	VICEPRESIDENTE	30/06/2014	30/06/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON IGNACIO ALONSO-VILLALOBOS DE LA VIESCA		Independiente	CONSEJERO	19/07/2016	19/07/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	6
----------------------------	---

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

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

## **CONSEJEROS EJECUTIVOS**

<b>Nombre o denominación social del consejero</b>	<b>Cargo en el organigrama de la sociedad</b>
ROBISCO INVESTMENT S.L.	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO
QUANTIUM VENTURE S.L.	VICEPRESIDENTE

<b>Número total de consejeros ejecutivos</b>	2
<b>% sobre el total del consejo</b>	33,33%

## **CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES**

## **CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES**

### **Nombre o denominación del consejero:**

DON LUIS RAMOS ATIENZA

#### **Perfil:**

- D. LUIS RAMOS ATIENZA, Abogado en ejercicio y especialista en Derecho Mercantil, con una amplia experiencia laboral en entidades financieras.

### **Nombre o denominación del consejero:**

SANZAR ASESORIA S.L.

#### **Perfil:**

CONSEJEROS INDEPENDIENTES:

-SANZAR ASESORÍA S.L., representada por D. Ignacio Checa Zavala, con una amplia formación académica, y con experiencia laboral en las tareas de gestión y dirección de empresas multinacionales y coordinación de equipos amplios de trabajo, asimismo ha colaborado en el sector inmobiliario en el área de asesoría y control junto con relaciones con organismos reguladores

### **Nombre o denominación del consejero:**

DON IGNACIO ALONSO-VILLALOBOS DE LA VIESCA

#### **Perfil:**

D. Ignacio Alonso-Villalobos De La Viesca, es Periodista y cuenta con Diversos cursos, diplomas y seminarios relacionados con la economía. Durante su trayectoria profesional ha ocupado diversos cargos relacionados con el periodismo económico como Redactor financiero de la agencia Comtelsa, Gabinete de información de la Dirección de Información y Relaciones Públicas del INI, Redactor financiero del Diario YA, Redactor financiero del Diario 16, Redactor financiero de Estrella Digital, Jefe de la Sección de Economía de La Estrella, Colaborador de Capital Madrid, Redactor, subdirector y adjunto a la dirección del Diario Negocio y Estilo de Vida,

<b>Número total de consejeros independientes</b>	3
<b>% total del consejo</b>	50,00%

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	16,67%

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 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
<b>Ejecutiva</b>	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Dominical</b>	0	0	0	1	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%
<b>Independiente</b>	0	0	1	1	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%
<b>Otras Externas</b>	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total:</b>	0	0	1	2	0,00%	0,00%	16,67%	33,33%

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 curriculumms 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:

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)	559
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)	122
---	-----

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

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

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

Sí

No

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

Según los Estatutos Sociales en su Art. 21: La elección de Consejeros y 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
----------------------------

No han existido modificaciones.

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 deberan 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

<b>Materias en las que existe voto de calidad</b>
---

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

<b>Número máximo de ejercicios de mandato</b>
---

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 AUDITORIA	7
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	1

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	7
% 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

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

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

Sí  No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	3	0	3
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	4,00%	0,00%	4,00%

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	2
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 AUDITORIA

Nombre	Cargo	Categoría
CORPORATE LEISURE S.L.	SECRETARIO	Otro Externo
SANZAR ASESORIA S.L.	PRESIDENTE	Independiente
DON IGNACIO ALONSO-VILLALOBOS DE LA VIESCA	VOCAL	Independiente

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	66,67%
% 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:

- Informar a la junta general de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la comisión.
- 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.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
- 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.
- 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. ° la información financiera que la sociedad deba hacer pública periódicamente,

2. ° 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 ° 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.

<b>Nombre del consejero con experiencia</b>	DON IGNACIO ALONSO-VILLALOBOS DE LA VIESCA
<b>Nº de años del presidente en el cargo</b>	2

### **COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES**

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

<b>% de consejeros ejecutivos</b>	33,33%
<b>% de consejeros dominicales</b>	0,00%
<b>% de consejeros independientes</b>	33,33%
<b>% de otros externos</b>	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 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014		Ejercicio 2013	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMISION AUDITORIA	0	0,00%	0	0,00%	1	33,00%	0	0,00%
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	0	0,00%	0	0,00%	1	33,00%	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](http://www.grupourbas.com)) así como en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://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:

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	Intereses devengados pero no pagados	180

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)
QUANTIUM VENTURE S.L.	URBAS GRUPO FINANCIERO SA	VICEPRESIDENTE CONSEJO ADMINISTRACION	Intereses devengados pero no pagados	180
ROBISCO INVESTMENT S.L.	URBAS GRUPO FINANCIERO SA	PRESIDENTE CONSEJO ADMINISTRACION	Acuerdos de financiación: préstamos	1.900
ROBISCO INVESTMENT S.L.	URBAS GRUPO FINANCIERO SA	PRESIDENTE CONSEJO ADMINISTRACION	Acuerdos de financiación: otros	145

**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.**

2.299 (en miles de Euros).

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

REGLAMENTO DE CONDUCTA:

Art. 7.2 Comunicación de Conflictos:

Las personas afectadas comunicarán al Consejero Delegado aquellas situaciones que potencialmente puedan suponer la aparición de conflictos de interés a causa de sus actividades fuera de URBAS, sus relaciones familiares, su patrimonio personal o cualquier otro motivo. Las comunicaciones deberán efectuarse en el plazo de quince días desde la aparición de la situación potencialmente conflictiva, y en todo caso, antes de tomar la decisión que pueda quedar afectada por el posible conflicto de interés.

Art. 7.3 Potenciales Conflictos:

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

Art. 7.4

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

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

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

### Sociedad filial cotizada

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

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

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

**Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés**

## **E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS**

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

Durante el ejercicio 2016, 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](http://www.grupourbas.com).

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

Las posibles irregularidades detectadas deben comunicarse a la dirección de la sociedad por cualquier vía de comunicación quien, previo estudio y comprobación interna, buscará la mejor solución 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][https://sede.cnmv.gob.es/SedeCNMV/Tramites/IGC\\_Inicio.aspx?a=154&cr=1102](https://sede.cnmv.gob.es/SedeCNMV/Tramites/IGC_Inicio.aspx?a=154&cr=1102)

## 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

Dicho procedimiento no se ha puesto en marcha todavía.

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 presente, 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

No se cumple formalmente, si bien, teniendo en cuenta que los dos consejeros ejecutivos son accionistas significativos de la compañía, y dado el reducido tamaño del Consejo de Administración, por otro lado, ajustado al tamaño de la Compañía, entendemos que la proporción de consejeros independientes es ajustada a la complejidad del grupo, y respetuosa con los principios que rigen la actuación del Consejo de Administración.

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 vengan 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 comisión de nombramientos no ha procedido a dicho análisis ni a la limitación mencionada por entender que la disponibilidad de los Consejeros no ejecutivos es suficiente por no haber existido problemas en ningún momento.

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 en el plazo más breve posible.

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

Entendemos que no es aplicable ya que no existe Comisión ejecutiva, sino dos Consejeros que ostentan el carácter de ejecutivos.

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

Dado el tamaño de la Compañía, no se ha considerado necesario disponer de una unidad adicional de auditoría interna, y por ello mismo dicha función se cumple en la práctica por parte del Comité de Auditoría, si bien está previsto su implantación en el momento en que la estructura de la compañía lo permita o lo requiera.

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

La única función no asumida es la de velar por independencia de la unidad de auditoría interna por no haberse constituido esta según lo explicado a la Recomendación 40

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

Dado el tamaño de la Compañía, no se ha considerado necesario disponer de una unidad adicional de control y gestión de riesgos, y por ello mismo dicha función se cumple en la práctica por parte del Comité de Auditoría, si bien está previsto su implantación en el momento en que la estructura de la compañía lo permita. Existe el Órgano de Control Interno, en aplicación de la normativa sobre Prevención de Blanqueo de Capitales.

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

No existe una Política de Responsabilidad Social Corporativa implantada en la Compañía, si bien esta respeta y da estricto cumplimiento a toda la normativa legal aplicable.

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 ha regulado dicha limitación por no haberse devengado en los anteriores ejercicios ni estar previsto para los siguientes, la remuneración a favor de consejeros mediante 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

En los últimos ejercicios no se han devengado remuneraciones variables ni está previsto su devengo en los próximos ejercicios, si bien los Estatutos Sociales si prevén dicha posibilidad. Por ello, y aunque no se cumple formalmente la recomendación la política retributiva de la sociedad está 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. El fundamento general de la política retributiva es remunerar a los consejeros por su dedicación a las funciones desempeñadas, velando por su adecuación y procurando que la retribución sea moderada en atención a la situación de la empresa y las circunstancias del mercado, sin que la retribución pueda, en ningún caso, comprometer la independencia de criterio de los consejeros. Los criterios en la política de retribuciones de la compañía parten de los principios de moderación en atención a los resultados de la empresa, adecuación a la efectiva dedicación y desempeño de los consejeros y transparencia. Por ello, consideramos que en la práctica si se cumple dicha recomendación.

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

Entendemos que no son aplicables en la actualidad, pues en los últimos ejercicios no se han devengado remuneraciones variables ni está previsto su devengo en los próximos ejercicios.

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 31/03/2017.

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)	