

Urbas Grupo Financiero, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de
2017 e Informe de Gestión, junto con
el Informe de Auditoría
Independiente



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Urbas Grupo Financiero, S.A.** (en adelante “la Sociedad”), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, 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.

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 a 31 de diciembre de 2017, 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 (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales*” de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento

Llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en la nota 3.3 de la memoria adjunta, en la que se indica que la Sociedad presenta a la fecha de formulación de las cuentas anuales adjuntas un fondo de maniobra negativo como consecuencia de su nivel de endeudamiento a corto plazo, el cual incluye deudas vencidas por importe de 58.806 miles de euros, con entidades crédito, fondos de inversión, administraciones públicas y proveedores.

Adicionalmente, debido al incumplimiento de los compromisos de pago derivados de los acuerdos de refinanciación alcanzados con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) y Goya Debtco, DAC, la totalidad de la deuda pendiente adscrita a dichos acuerdos (29.034 miles de euros), podría ser exigible a corto plazo. 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 que la Sociedad viene desarrollando con los acreedores referidos, para la reestructuración de la deuda, proceso que está siendo penalizado por la querrela criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus administradores ante el Juzgado Central de Instrucción número 4 de la Audiencia Nacional, del acuerdo que se pueda alcanzar con SAREB y Goya Debtco, DAC para el aplazamiento de las cuotas vencidas, todo ello, para adecuar el servicio de la deuda 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.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Además de la cuestión descrita en la sección *"Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento"*, hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valoración de los activos inmobiliarios

Descripción:

El valor neto contable de los activos inmobiliarios (inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias) asciende a 59.314 miles de euros y representa el 12,9% del activo de la Sociedad.

La Sociedad valora los activos inmobiliarios (inmovilizado material e inversiones inmobiliarias) en función del coste (precio de adquisición o coste de producción) menos, la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor y por otra parte, valora los activos inmobiliarios (existencias) a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o a su valor de realización, si éste fuera menor, registrando en su caso, el correspondiente deterioro por depreciación de existencias. En cualquier caso, el deterioro de valor equivale al exceso entre el valor contable de los activos inmobiliarios y su valor recuperable o realizable.

A los efectos de determinar el valor recuperable de los activos inmobiliarios, la Sociedad no dispone de la capacidad técnica adecuada y por tanto, ha optado por solicitar informes de tasación a expertos independientes, para aquellos activos inmobiliarios que cuantitativamente son más significativos. Los informes de tasación se han basado en los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) o por aplicación de la Orden Ministerial ECO 805/2003, habiéndose contemplado los métodos de valoración residual dinámico y comparativo, dependiendo de las circunstancias y tipología del activo inmobiliario.

Ver notas 3.4, 5, 7, 8 y 11 de la memoria adjunta.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad componen una de las partidas más significativas de las cuentas anuales adjuntas y adicionalmente, la valoración de los mismos requiere el uso de estimaciones con un significativo grado de incertidumbre, circunstancias que han requerido que los administradores y la dirección de la Sociedad hayan realizado un especial seguimiento de la valoración de los mismos y por tanto, consideramos este asunto como una cuestión clave de la auditoría.

Respuesta del auditor:

Nuestro enfoque de auditoría se ha centrado, básicamente, en nuestro entendimiento y en nuestra revisión del proceso de estimación de la valoración de los activos inmobiliarios, efectuado por los administradores y por la dirección de la Sociedad, así como del entorno de control interno, por los que nuestros procedimientos se han basado en:

- Revisar los criterios utilizados en la estimación del valor de los activos inmobiliarios.
- Revisar el proceso de selección de expertos externos cuyos informes de tasación han servido de base para estimar el valor de los activos inmobiliarios.
- Analizar la idoneidad de los estándares de valoración y tasación, así como la metodología de valoración aplicada por los expertos externos en la valoración de los activos inmobiliarios.

Adicionalmente, las pruebas de detalle más significativas que hemos llevado a cabo son:

- Obtención de cartas de confirmación de los expertos externos que han realizado los informes de tasación de los activos inmobiliarios de la Sociedad sobre su independencia, objetividad, competencia y capacidad técnica.

- Comprobar, la razonabilidad de las conclusiones obtenidas por los expertos en sus informes de tasación respecto a los valores de los activos inmobiliarios, la congruencia de dichos valores respecto a los valores obtenidos en informes de tasación realizados en ejercicios anteriores, por los mismos u otros expertos, y la razonabilidad de los valores referidos respecto a la información reflejada en las cuentas anuales adjuntas.
- Evaluar si se han puesto de manifiesto deterioros significativos en los valores de los activos inmobiliarios de la Sociedad, considerando los informes de tasación y lo establecido en la normativa y principios contables que le son de aplicación a la Sociedad.
- Revisión del adecuado desglose de información en la memoria adjunta de la cuestión referida y todo ello, de acuerdo con la normativa contable aplicable.

Valoración de participaciones en empresas del grupo y asociadas

Descripción:

La sociedad mantiene inversiones correspondientes a participaciones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo por un valor neto contable de 384.753 miles de euros, lo que representa un 83,7% del activo de la Sociedad.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, las inversiones en empresas del grupo y asociadas se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad lleva a cabo una evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro, que obtiene comparando el valor en libros de las participaciones con su importe recuperable, entendido este, salvo mejor evidencia, como el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en el momento de la valoración. Las correcciones de valor o su reversión, si procede, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se materializan.

El activo de las sociedades participadas está compuesto, principalmente, por activos inmobiliarios, por lo que la determinación del importe recuperable de las participaciones en empresas del grupo y asociadas se ve afectado significativamente por el importe recuperable de los referidos activos inmobiliarios, para cuya determinación la Sociedad ha requerido de informes de tasación realizado por expertos independientes (véase aspecto clave de auditoría "*Valoración de los activos inmobiliarios*"). Adicionalmente, la valoración, de alguno de dichos activos inmobiliarios, ha sido cuestionada en la querrela criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus administradores (véase cuestión clave "*Querrela criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus administradores*").

Ver notas 3.4, 5 y 10 de la memoria adjunta.

El hecho de que las participaciones en empresas del grupo y asociadas es una de las partidas más significativas de las cuentas anuales adjuntas, unido al uso de estimaciones con un significativo grado de incertidumbre en la valoración de las mismas y el riesgo de que las referidas participaciones pudieran presentar un deterioro de valor, ha requerido la atención especial por parte de los administradores y la dirección de la Sociedad y por tanto, hemos considerado la valoración de dichas participaciones como una cuestión clave de la auditoría.

Respuesta del auditor:

Nuestro enfoque de auditoría se ha centrado, básicamente, en nuestro entendimiento y en nuestra revisión del proceso de estimación de la valoración de las participaciones en empresas del grupo y asociadas, efectuado por los administradores y por la dirección de la Sociedad, así como del entorno de control interno, por los que nuestros procedimientos se han basado en:

- Evaluar el proceso de identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo y asociadas.
- Análisis y revisión de los estados contables de las sociedades participadas con un alcance limitado, en el que nuestros procedimientos de auditoría han puesto una mayor atención a:
 - Análisis de la valoración de los activos inmobiliarios de las sociedades participadas en los términos de la respuesta del auditor incluida la cuestión clave de auditoría “*Valoración de los activos inmobiliarios*”.
 - Análisis de la deuda financiera y el efecto que el proceso de renegociación de la misma pudiera tener en el patrimonio de las sociedades participadas.
 - Análisis de las principales operaciones que afectan al resultado del ejercicio de las sociedades participadas y por ende a su patrimonio neto.
 - Análisis de las posibles contingencias o pasivos no registrados, a partir de las confirmaciones de los servicios jurídicos internos y externos de la Sociedad y el efecto que de las mismas se pudiera derivar en el patrimonio de las sociedades participadas.
- La evaluación, del mismo modo que se explica en la cuestión clave de auditoría “*Valoración de los activos inmobiliarios*”, de los criterios de selección de los activos analizados y la metodología aplicada por los expertos externos en la valoración de los activos inmobiliarios.
- Revisión del adecuado desglose de información en la memoria adjunta de la cuestión referida y todo ello, de acuerdo con la normativa contable aplicable.

Querrela criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus administradores.

Descripción:

La Sociedad se encuentra inmersa en un proceso judicial, en fase de instrucción, derivado de la querrela criminal presentada por la Fiscalía Anticorrupción contra Urbas Grupo Financiero, S.A., sus administradores y otras personas, tanto físicas como jurídicas, al considerarles autores, cooperadores necesarios, o cómplices de un delito de estafa, un delito relativo al mercado y a los consumidores y varios delitos societarios. Con motivo de la interposición de la referida querrela se ha producido la apertura de Diligencias previas 56/2017 que se siguen en el Juzgado Central de Instrucción número 4 de la Audiencia Nacional.

La querrela se interpone y se sustancia como consecuencia de la investigación por parte del Ministerio Fiscal de distintos hechos presuntamente delictivos que se refieren a dos operaciones inmobiliarias y afectan, principalmente a la valoración de los activos inmobiliarios transados.

Los administradores y la dirección de la Sociedad deciden cuando registrar la provisión que se pudiera derivar del procedimiento descrito anteriormente, y realizan una estimación de la misma, con base en la información disponible y su grado de ocurrencia.

Los administradores y la dirección de la Sociedad han llevado a cabo un análisis y evaluación del expediente de la querrela, conjuntamente, con su departamento jurídico y la participación de un abogado externo, y han estimado no registrar provisión alguna en las cuentas anuales adjuntas al considerar que el grado de probabilidad de que este proceso derive en un pasivo significativo para la Sociedad es remoto.

Ver nota 15 de la memoria adjunta.

La estimación de los efectos que se pudieran derivar de la querrela referida es una de las áreas sometidas a un alto grado de juicio por parte de los administradores y la dirección de la Sociedad, por lo que hemos considerado este asunto como una cuestión clave de la auditoría.

Respuesta del auditor:

Con la colaboración de nuestros abogados penalistas, hemos documentado nuestro entendimiento y nuestra revisión del proceso de estimación efectuado por los administradores y la dirección de la Sociedad, habiendo centrado nuestros procedimientos en:

- Análisis de la querrela y de la razonabilidad de la estimación del resultado esperado de la misma y su efecto en las cuentas anuales adjuntas.
- Obtención de la carta de confirmación del abogado externo de la Sociedad encargado de asesorar a la propia Sociedad en el procedimiento, para contrastar con nuestro propio análisis, la evaluación realizada sobre el resultado esperado de la querrela, la información que ha dispuesto y el adecuado registro, si procede, de la provisión y otros pasivos potenciales que se pudieran haber omitido.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión y en caso contrario, a informar sobre ello.

- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría 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 la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y su presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha veinticinco de abril de 2018.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de julio de 2015 nos nombró como auditores de la Sociedad por un periodo de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.

Baker Tilly Auditores, S.L.P.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S2106



José Antonio Torres Pérez
Socio – Auditor de Cuentas
Inscrito en el ROAC Nº 16966

Veintisiete de abril de 2018



BAKER TILLY
R.O.A.C. Nº S 2106

BAKER TILLY AUDITORES,
S.L.P.

Año 2018 Nº 01/18/05620
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.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE 2017

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
ACTIVO NO CORRIENTE		395.857	387.266	PATRIMONIO NETO	Nota 14	351.145	340.773
Inmovilizado intangible	Nota 6	-	-	FONDOS PROPIOS-			
Patentes		-	-	Capital		343.742	336.113
Inmovilizado material	Nota 7	739	747	Capital escriturado		343.742	336.113
Terrenos y construcciones		735	743	Prima de emisión		81.844	79.937
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		4	4	Reservas		(4.875)	(4.875)
Inversiones inmobiliarias	Nota 8	5.755	1.165	Legal y estatutarias		247	247
Terrenos		155	222	Reserva negativa de fusión		(4.809)	(4.809)
Construcciones		5.600	943	Otras reservas		(313)	(313)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 10.1	388.762	384.753	Resultados de ejercicios anteriores		(70.105)	(72.804)
Instrumentos de patrimonio		384.753	384.753	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(70.105)	(72.804)
Créditos a empresas		4.009	-	Resultado del ejercicio		539	2.402
Inversiones financieras a largo plazo		3	3				
Instrumentos de patrimonio		3	3				
Activos por impuesto diferido	Nota 18.4	598	598	PASIVO NO CORRIENTE		14.101	14.192
				Provisiones a largo plazo	Nota 15	12.946	13.037
ACTIVO CORRIENTE		63.657	69.426	Otras provisiones		12.946	13.037
Existencias	Nota 11	52.824	60.062	Deudas a largo plazo	Nota 16.1	55	55
Materias primas y otros aprovisionamientos		47.358	50.129	Deudas con entidades de crédito	Nota 16.3	-	-
Productos terminados		5.165	9.717	Otros pasivos financieros		55	55
Anticipos a proveedores		301	216	Pasivos por impuesto diferido	Nota 18.5	1.100	1.100
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 12	343	791	PASIVO CORRIENTE		94.268	101.727
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		41	50	Provisiones a corto plazo		21	21
Clientes, empresas del grupo y asociadas		-	-	Deudas a corto plazo	Nota 16.2	79.147	85.509
Personal		61	61	Deudas con entidades de crédito	Nota 16.3	47.552	47.370
Activos por impuesto corriente		6	6	Otros pasivos financieros	Nota 16.2	31.595	38.139
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 18.1	235	674	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		653	23
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 10.1	10.240	8.258	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		14.447	16.174
Otros activos financieros		10.240	8.258	Proveedores		-	-
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 10.2	57	93	Acreeedores varios		4.962	6.129
Créditos a empresas		57	57	Personal		49	49
Otros activos financieros		-	36	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18.1	9.433	9.993
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 13	193	222	Anticipos de clientes		3	3
Tesorería		193	222				
TOTAL ACTIVO		459.514	456.692	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		459.514	456.692

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2017

URBAS GUADAHERMOSA, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2017

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19.1	3.739	6.350
Ventas		3.734	6.320
Prestación de servicios		5	30
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 11	(4.552)	-
Trabajos realizados por la empresa para su activo		4.261	-
Aprovisionamientos		(2.775)	(5.332)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	Nota 11 y 19.2	(2.771)	(5.332)
Trabajos realizados por otras empresas		(4)	-
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	Nota 11	-	-
Otros ingresos de explotación		-	230
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	230
Gastos de personal	Nota 19.3	(279)	(260)
Sueldos, salarios y asimilados		(217)	(198)
Cargas sociales		(62)	(62)
Otros gastos de explotación		(1.763)	(3.104)
Servicios exteriores	Nota 19.4	(1.180)	(1.698)
Tributos		(540)	(251)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	-
Otros gastos de gestión corriente	Nota 15 y 18.1	(43)	(1.155)
Otros resultados- Gastos excepcionales		-	-
Amortización del inmovilizado	Nota 6, 7 y 8	(32)	(36)
Excesos de provisiones		2.373	1.124
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 6 y 8	(67)	(335)
Deterioros y pérdidas		(67)	-
Resultados por enajenaciones y otros		-	(335)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		905	(1.363)
Ingresos financieros	Nota 19.5	905	5.056
De valores negociables y otros instrumentos financieros		905	5.056
- En empresas del grupo y asociadas		-	4
- En terceros		905	5.052
Gastos financieros	Nota 19.5	(1.226)	(2.370)
Por deudas con terceros		(1.099)	(2.343)
Por deudas con Socios y Administradores		(127)	(27)
Diferencias de cambio		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 19.6	-	1.079
Deterioros y pérdidas		-	784
Resultados por enajenaciones y otros		-	295
RESULTADO FINANCIERO		(321)	3.765
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		584	2.402
Impuestos sobre beneficios	Nota 18.3	(45)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		539	2.402
RESULTADO DEL EJERCICIO		539	2.402

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2017

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	539	2.402
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	539	2.402

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2017

URBAS GUADAHERMOSA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	336.113	79.937	247	(5.121)	(68.206)	(4.599)	338.370
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(220)	(220)
Operaciones con accionistas							
- Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Aumento de capital			-	-	-	-	-
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-
Aplicación del resultado 2015					(4.599)	4.599	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	336.113	79.937	247	(5.121)	(72.804)	2.402	340.772
- Ajustes por errores					297		297
Saldo a 1 de Enero de 2017 ajustado (*)	336.113	79.937	247	(5.121)	(72.508)	2.402	341.069
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	539	539
Operaciones con accionistas							
- Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Aumento de capital	7.629	1.907	-	-	-	-	9.536
- Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	-
Aplicación del resultado 2016					2.402	(2.402)	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	343.742	81.844	247	(5.121)	(70.106)	539	351.145

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 2017

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Miles de Euros)

(Cifras en Miles de euros)	Notas de la Memoria	2017	2016
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(1.087)	(2.051)
Resultado antes de impuestos		584	2.402
Ajustes al resultado:		(1.066)	(3.694)
Amortización (+)	Nota 6, 7 y 8	32	36
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 11	67	-
Variación de provisiones (neto) (+/-)	Nota 15 y 18.1	(1.486)	31
Deterioro de instrumentos financieros		-	(784)
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		-	(295)
Ingresos financieros		(905)	(5.052)
Gastos financieros		1.226	2.370
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		(605)	(759)
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)		-	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		2	38
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)		-	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (-/+)		(607)	(797)
Aumento / (Disminución) de otros pasivos financieros (-/+)		-	-
Aumento / (Disminución) de otros activos y pasivos no corrientes (-/+)		-	-
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-	335
Deuda con entidades de crédito		-	-
Activos intangibles		-	-
Activos materiales		-	-
Otros activos financieros		-	-
Desinversiones en (+):		-	335
Activos intangibles		-	-
Activos materiales		-	-
Inversiones inmobiliarias		-	-
Otros activos		-	335
3. FLUJOS DE EFCTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		1.058	1.689
Cobros y pagos de instrumentos de patrimonio			
Emisión instrumentos de patrimonio		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		1.058	1.689
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
Emisión de deudas con empresas vinculadas		3.000	3.800
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	-
Cobro de créditos a empresas de Grupo		(1.942)	(2.111)
4. AUMENTO/ DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)		(29)	(27)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		222	249
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		193	222

Las Notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2017

Urbas Grupo Financiero, S.A.

Memoria Correspondiente al ejercicio
terminado al 31 de diciembre de 2017

1. Actividad de la Empresa

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

El objeto de la Sociedad consiste en:

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

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2017, 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 30 de marzo de 2018. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo Financiero, S.A. celebrada el 30 de junio de 2017 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2. Fusiones de ejercicios anteriores

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

Proyectos Urbanísticos, S.L. (Sociedad absorbida) y Costa Rey, S.L. (Sociedad absorbida) por Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. (Sociedad absorbente), actualmente denominada Urbas Grupo Financiero, S.A. La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los negocios de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. es la fusión por absorción, en los términos previstos en los artículos 223 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas en vigor a dicha fecha. El procedimiento de la misma se efectuó mediante absorción de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. por Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A., con extinción, vía disolución sin liquidación de las sociedades absorbidas y traspaso en bloque, a título universal, de todo su patrimonio a la sociedad absorbente, que adquirió, 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 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2017.

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 2017 presenta un saldo negativo de 30.611 miles de euros. Por otra parte, la Sociedad mantiene deudas financieras con garantía hipotecaria vencidas y pendientes de pago por importe de 42.638 miles de euros (véase Nota 16.3), deudas vencidas con fondos de inversión por importe de 6.865 miles de euros (véase Nota 16.2.1), deudas vencidas y pendientes de pago con administraciones públicas por importe de 6.261 miles de euros (véase Nota 18.1) y deudas vencidas y pendientes de pago con proveedores por importe de 3.042 miles de euros (véase Nota 16.4).

Adicionalmente, dado que la Sociedad ha incumplido el pago del primer vencimiento derivado de los acuerdos de refinanciación alcanzados con la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria (SAREB) y con Goya Debtco DAC, la totalidad de la deuda pendiente de vencimiento, afecta a dichos acuerdos (4.914 miles de euros y 24.120 miles de euros, respectivamente), podría ser exigible a corto plazo, salvo que dichas entidades decidan no ejecutar la deuda pendiente y concedieran un aplazamiento adicional de las cuotas vencidas, circunstancia que está siendo negociada con los referidos acreedores (véase Nota 16.2.1).

Por otra parte, la Fiscalía Anticorrupción ha presentado una querrela criminal, ante el Juzgado Central de Instrucción número cuatro de la Audiencia Nacional, que afecta a Urbas y a sus administradores y en virtud del cual se siguen las Diligencias Previas 56/2017 (véase Nota 20). Aunque, de acuerdo con el análisis realizado de la misma, conjuntamente con nuestro departamento jurídico y expertos externos, entendemos que dicha querrela no incidirá de forma significativa en nuestros estados financieros, lo cierto es que dicha situación provocó la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad Dominante, que finalmente fue restablecida a finales del año 2017, si bien todo ello está incidiendo de forma directa en retrasos sobre la resolución de los distintos procesos de renegociación de deuda abiertos y por tanto, en el desarrollo del plan de negocio del Grupo que está encaminado a revitalizar el bajo nivel de actividad que actualmente presenta el Grupo.

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) Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha alcanzado un acuerdo tanto con la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria (SAREB), como con Goya Debtco para la refinanciación de la deuda (véase Nota 16). Independientemente de que la sociedad no haya atendido al pago de los vencimientos de la primera cuota, estamos en negociación con los referidos acreedores para conseguir un aplazamiento de dichos vencimientos y estimamos que podremos alcanzar un acuerdo favorable a los intereses de la Sociedad.
- b) La Sociedad tiene abiertos otros procesos de renegociación de la deuda 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.

- c) El proceso de reforzamiento de la situación patrimonial que la Sociedad llevo a cabo durante el ejercicio 2015, con el objetivo de eludir la situación de disolución en la en que se encontraba al cierre del ejercicio 2014 y para ellos los principales hitos acometidos fueron los siguientes:
- Con fecha 12 de marzo de 2015, y en relación al segundo plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto, relativo a la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria con fecha 30 de junio de 2014, el Consejo de Administración procedió a aumentar el capital de la compañía en la cantidad de 2.995,5 miles de euros mediante compensación de créditos.
 - Con fecha 5 de agosto de 2015, el Consejo de Administración procedió a ejecutar la ampliación de capital mediante compensación de créditos aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía "URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A." celebrada en primera convocatoria el día 10 de julio de 2015, en cuanto al primer periodo de ratificación y adhesión en el cual acreedores suscribieron acciones mediante la compensación de sus créditos por un importe total de 3.421,9 miles de euros, correspondiendo 2.737,5 miles de euros al valor nominal de las acciones emitidas y 684,4 miles de euros a prima de emisión.
 - Con fecha 6 de agosto de 2015 se lleva a cabo la ampliación de capital de la Sociedad por una cifra nominal total de 307.590,4 miles de euros con una prima de emisión total y conjunta de 76.897,6 miles de euros, esto es por un importe total de la emisión de 384.488 miles de euros, mediante aportación no dineraria del 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.".

La Sociedad, al cierre del ejercicio 2017 presenta un patrimonio neto de 351,1 millones de euros.

- d) La Sociedad cuenta el con el apoyo financiero de las sociedades 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 (véase 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:

- a. La valoración de activos inmobiliarios (inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias) y las posibles pérdidas por deterioro de dichos activos (véanse Notas 5.4 y 5.8).

Teniendo en cuenta que para la elaboración de las cuentas anuales adjuntas, uno de los aspectos críticos de los mismos es la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad y sus sociedades dependientes y adicionalmente, con el objeto de abordar y disipar las posibles dudas que pudieran existir sobre la veracidad de la información relativa a la valoración de dichos activos, que han sido puestas de manifiesto en el escrito de querrela presentado por la Fiscalía Anticorrupción ante el Juzgado Central de Instrucción número cuatro de la Audiencia Nacional, en virtud del cual se siguen las Diligencias Previas 56/2017 (Véase nota 21), los administradores de la Sociedad Dominante han encargado valoraciones actualizadas de numerosos activos inmobiliarios.

En las valoraciones actualizadas de los activos inmobiliarios se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

- Las valoraciones actualizadas están basadas en informes de tasación realizados por expertos independientes. En aquellos casos, en los que podría existir algún tipo de duda sobre la independencia del tasador se ha optado por su sustitución, con el objetivo de eliminar cualquier duda sobre la valoración de los activos inmobiliarios. Las principales sociedades de tasación que han intervenido en el proceso han sido: Arquitasa Sociedad de Tasación, S.A., Arquitectura y Valoraciones S.L., Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. e Instituto de Valoraciones, S.A..
- Independientemente de las tasaciones que la Sociedad pudiera disponer de ejercicios anteriores se ha optado por la actualización o solicitud adicional de tasaciones para todos aquellos activos inmobiliarios, de la Sociedad y de sus sociedades participadas, más significativos, cuya tasación anterior tuviera una antigüedad superior a 12 meses desde la fecha de cierre de las cuentas anuales abreviadas adjuntas (31/12/2017). En el caso, de activos inmobiliarios menos significativos, se ha optado por actualizar o solicitar una tasación de forma aleatoria atendiendo a su distribución geográfica y siempre con el objetivo de cubrir un porcentaje significativo del valor total de los activos inmobiliarios de la sociedad y de sus sociedades participadas. No obstante lo anterior, se ha solicitado tasación actualizada de activos inmobiliarios en aquellos casos en que se hubiera estimado la existencia de indicios de deterioro.
- Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la Orden Ministerial ECO 805/2003, si bien cabe puntualizar que dicha norma no es de observancia y aplicación obligatoria, a los efectos de las valoraciones de los activos inmobiliarios referidos, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1, y 2 de la Orden referida. En aquellos casos en que no se han seguido los criterios de la mencionada Orden, se han seguido criterios aplicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), perfectamente válidos y compatibles con las Normas Internacionales de Contabilidad.
- En las valoraciones realizadas se ha utilizado la siguiente metodología:
 - Terrenos y solares: Método residual dinámico, que analiza la inversiones de acuerdo con los valores esperados y contempla las siguientes hipótesis:
 - ✓ Se han estimado los flujos de caja como diferencia entre los cobros o en su caso, entregas de crédito, ambos estimados y los pagos que se estiman realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción. Incluso los pagos por los créditos concedidos. En cualquier caso los cobros y pagos se han aplicado en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.
 - ✓ Se han elegido tasas de actualización de descuento aceptables para potenciales inversores y aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.
 - Viviendas: Método residual dinámico para el valor del solar y métodos comparativos y residual dinámico para la construcción.

El resumen de las tasaciones de los activos inmobiliarios de la Sociedad y de sus sociedades participadas se incluye en el Anexo I.

- b. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de financieros (véase Nota5.7).

- c. La vida útil de los inmovilizados intangible y materiales y de las inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.1, 5.2 y 5.3).
- d. El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.7).
- e. El cálculo de provisiones (véase Nota 5.9).
- f. 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 2017, 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 2017", contenidas en las presentes cuentas anuales, deben entenderse hechas al "ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2017". Asimismo, las referencias al "ejercicio 2016" deben entenderse hechas al "ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2016". 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 2017, las correspondientes al ejercicio anterior (2016).

Las cuentas anuales del ejercicio 2016 y 2017 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 2017 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016.

3.8 Corrección de errores

La sociedad ha corregido errores de ejercicios anteriores que corresponden a gastos de ejercicios anteriores que debieron ser activados. Dicho ajuste ha supuesto un incremento de las partidas de "Inversiones inmobiliarias" por importe de 418 miles de euros, de "Deudas con administraciones públicas" por importe de 121 miles de euros y del patrimonio neto de la sociedad por importe de 297 miles de euros.

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 el beneficio del ejercicio, a "reserva legal" 294,1 miles de euros y el resto 244,9 miles de euros a compensar "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

El resultado del ejercicio 2016 supuso el registro de un beneficio de 2.402 miles de euros y ha sido aplicado a compensar "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 2017, 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.

Los elementos de inmovilizado intangible son activos de vida útil definida y, por lo tanto, deberán ser objeto de amortización sistemática durante su vida útil considerando como tal, el periodo durante el cual se prevé, razonablemente, que los beneficios económicos inherentes al activo produzcan rendimientos para la empresa. Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de 10 años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particular sobre inmovilizado intangible.

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

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

	Años de Vida Útil
Derechos de explotación	10
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 2017 y 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:

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

5.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

5.4 Deterioro de valor de inmovilizados 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.

El importe recuperable de los activos inmobiliarios (inmovilizado material e inversiones inmobiliarias) han sido determinados sobre la base de los informes de tasación elaborados por expertos independientes de acuerdo con las premisas e hipótesis de trabajo descritas en la nota 3.4

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 deterioro por depreciación de existencias.

A los efectos del valor de realización de los activos inmobiliarios (existencias) se han tenido en cuenta los informes de tasación elaborados por expertos independientes de acuerdo con las premisas e hipótesis de trabajo descritas en la Nota 3.4.

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 2017, 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. Teniendo en cuenta las actuales circunstancias de la sociedad (pérdidas continuadas) y por prudencia valorativa se ha decidido no registrar los créditos fiscales correspondientes a las bases imponibles negativas.

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:

(Cifras en miles de euros)	Miles de euros	
	2017	2016
Existencias	47.659	50.345
Total activos corrientes	47.659	50.345
Deuda con entidades de crédito	-	-
Total pasivos corrientes	-	-

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 2017 y 2016, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de euros		
	31/12/2016	Adiciones	31/12/2017
Coste			
Derechos de explotación	3.254	-	3.254
Patentes	50	-	50
	3.304	-	3.304
Amortización acumulada			
Patentes	(50)	-	(50)
	(50)	-	(50)
Deterioro			
Derechos de explotación	(3.254)	-	(3.254)
	(3.254)	-	(3.254)
Total neto	-	-	-

Ejercicio 2016

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

Al cierre del ejercicio 2017, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible y no hay bienes del inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe significativo.

7. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este capítulo del balance, en los ejercicios 2017 y 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2017

	Miles de euros			
	31/12/2016	Adiciones	Retiros	31/12/2017
Coste				
Terrenos y construcciones	842	-		842
Mobiliario	180	-		180
Equipos para procesos informáticos	75	2		77
Otro inmovilizado material	21	-	-	21
	1.118	2	-	1.120
Amortización acumulada				
Construcciones	(100)	(8)		(108)
Mobiliario	(177)	(1)		(178)
Equipos para procesos informáticos	(74)			(74)
Otro inmovilizado material	(20)	(1)		(21)
	(371)	(10)	-	(381)
Total neto	747	(8)	-	739

Ejercicio 2016

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

Al 31 de diciembre de 2017, 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 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Terrenos	427	427
Construcciones	415	415
TOTAL	842	842

A los efectos del análisis de la valoración de activos inmobiliarios (inmovilizado material) y su deterioro, si lo hubiere, al 31 de diciembre de 2017, se han utilizado las valoraciones realizadas por tasadores independientes, de acuerdo con las premisas e hipótesis de trabajo descritas en la Nota 3.4. La valoración de los referidos activos, asciende a 866 miles de euros (mismo valor en el ejercicio 2016). De acuerdo con la valoración anterior, al cierre del ejercicio 2017, no existe ningún tipo de deterioro registrado.

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso, por importe de 270 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2017, existen activos inmovilizados hipotecados por un valor neto contable de 667 miles de euros garantizando diversos préstamos asociado al Fondo de Inversión Goya Debtco., cuyo deuda principal, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, asciende a 1.068 miles de euros (véase Nota 16.2).

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 2017, los Administradores consideran que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

Al 31 de diciembre de 2017, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

8. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance, en los ejercicios 2017 y 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2017

	Miles de euros			
	31/12/2016	Adiciones	Traspasos	31/12/2017
Coste				
Terrenos	223	-	-	223
Construcciones	1.314	418	9.099	10.831
	1.537	418	9.099	11.054
Amortización acumulada				
Construcciones	(142)	(21)		(163)
	(142)	(21)		(163)
Deterioro				
Construcciones	(230)	(68)	(4.839)	(5.137)
	(230)	(68)	(4.839)	(5.137)
Total neto	1.165	329	4.260	5.754

Ejercicio 2016

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

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

Nombre promoción	Emplazamiento	Superficie (m ²)	Valor Mercado (miles de euros)	Tasador	Fecha tasación	Estado	Método de hipótesis
GUADALAJARA							
Local de oficinas	Pza de los Caidos, 7	109	204	Tinsa sociedad de Tasaciones Inmobiliarias	21-11-17	N	Comparacion de mercado
MALAGA							
82 plazas de parking	Estepona	2.525	926	Tinsa sociedad de Tasaciones Inmobiliarias	08-11-17	N	Comparacion de mercado
ALMERIA							
Puerto Rey II	Vera	52 aptos	4.714	Tinsa sociedad de Tasaciones Inmobiliarias	20/04/2017	A	Comparacion de mercado
TOTAL PATRIMONIO		2.634	5.844				

(N): No arrendado/ (A): Arrendado

Durante el ejercicio 2017 se ha traspasado desde existencias a inversiones inmobiliarias los apartamentos de la promoción Puerto Rey Fase II, los cuales han sido arrendados, con un valor neto contable de 4.261 miles de euros.

El importe de las altas por importe de 418 miles de euros corresponde a la activación de gastos incurridos en ejercicios anteriores (nota 3.8 de la memoria).

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 2018 no esperando incidencia alguna al respecto.

Al 31 de diciembre de 2017, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 1.076 miles de euros que garantizan diversos préstamos concedidos por Ibercaja Banco, actualmente cedidos a favor de Goya Debtco, cuyo saldo principal, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, ascienden a 2.308 miles de euros (véase Nota 16.2). A este importe habría que añadir la deuda hipotecaria asociada al conjunto de apartamentos turísticos Puerto Rey II I con un saldo reclamado pendiente y en fase de ejecución de 8.340 miles de euros.

Durante el ejercicio 2016 la entidad BBVA adjudicó 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.

A los efectos del análisis de la valoración de las inversiones inmobiliarias y su deterioro, si lo hubiere, al 31 de diciembre de 2017, se han utilizado las valoraciones realizadas por tasadores independientes, de acuerdo con las premisas e hipótesis de trabajo descritas en la Nota 3.4. La valoración de los referidos activos asciende a 5.844 miles de euros (1.206 miles de euros en el ejercicio 2016). De acuerdo con la valoración del ejercicio 2017, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar, a 31 de diciembre de 2017, un deterioro de valor por importe de 68 miles de euros, que como contrapartida ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de Inmovilizado-Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 19.).

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 2017, 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 2017 y 2016, es la siguiente:

Ejercicio 2017

	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	4.010	388.763	-	-
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	-	10.240	10.240
Total neto	384.753	4.010	388.763	10.240	10.240

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	-	-
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	-	8.258	8.258
Total neto	384.753	0	384.753	8.258	8.258

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

El movimiento de este epígrafe, durante los ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de euros				
	31/12/2016	Adiciones	Retiros	Trasposos	31/12/2017
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.	-	-	-	-	-
Urbas Romania, S.A.	-	-	-	-	-
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.	-	-	-	-	-
Cabosur Gestión XXI, S.L.	-	-	-	-	-
Urbas Cienfuegos, S.L.	3	-	-	-	3
Deterioros	(13.551)	-	-	-	(13.551)
Total neto	384.753	-	-	-	384.753

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)
Total neto	386.905	-	(2.152)	-	384.753

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.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2017, es la siguiente:

Denominación social	Actividad	Domicilio Social	% Particip	Miles de euros					Resultado del ejercicio 2017
				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	276.223	(1.070)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Sin actividad	Guadalajara	100%	1.346	-	(1.346)	248	436	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Sin actividad	Guadalajara	100%	316	-	(100)	96	219	910
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	-	-
Total neto				386.244	-	(1.534)	69.775	276.459	(160)

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2017, no auditados.

Las cuentas anuales del ejercicio 2017 de la sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L han sido auditadas por Baker Tilly Auditores, S.L.P que ha emitido su informe de auditoría con fecha 27 de abril de 2018.

A los efectos del análisis de la valoración de la participación en las sociedades del grupo se ha tenido en cuenta la valoración de los activos de dichas sociedades y a su vez de los activos de las sociedades participadas por estas últimas, cuya naturaleza corresponde principalmente, activos inmobiliarios (inversiones inmobiliarias y existencias). A los efectos de la valoración de dichos activos inmobiliarios se han tenido en cuenta los informes de tasación elaborados por expertos independientes, de acuerdo con las premisas e hipótesis de trabajo descritas en la Nota 3.4. El valor neto contable de los referidos activos inmobiliarios de las sociedades participadas asciende a 474,1 millones de euros y su valor de tasación asciende a 527,1 miles de euros. De acuerdo con la información anterior, al cierre del ejercicio 2017, no existe ningún tipo de deterioro registrado respecto a las inversiones en empresas del grupo. La Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro.

Por su parte, la información relativa a las sociedades participadas por la Sociedad de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2017, 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 2017
De Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.:									
Guadahermosa Activos, S.L. (*)	Sin actividad	Guadalajara	100%	48	-	-	48	8	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	6	-	-	3	38	(1)
Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. (auditada)									
Localeasy S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	10.088	-	-	1.772	1.173	136
Inversiones Playa Mayor, S.L.(*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	4.051	-	-	2.812	(326)	(41)
Jose Luis Casso 72, S.L.(*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	38.158	-	-	3.584	31.528	206
Construcciones de la Vega COVE, S.L.(*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	28.792	-	-	3.005	1.936	4.290
De Jose Luis Casso 72, S.L.:(*)									
Torres de la Alameda Investment, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	3.894	-	-	3.409	(1.536)	475
De Construcciones la Vega COVE, S.L.:(*)									
Terlemudes, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	234	-	-	310	49	-
Divertiendas, S.L.(*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	191	-	(96)	201	(117)	-

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2017, no auditados.

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en algún mercado regulado ni ha repartido dividendo alguno durante el ejercicio 2017.

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 2017 y 2016 es el siguiente, en miles de euros:

Categorías \ Clases	Miles de euros	
	Valores representativos de deuda	
	31/12/2017	31/12/2016
Inversiones mantenidas hasta vencimiento	3	3
Total	3	3

10.2.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas de este epígrafe, al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente:

Categorías \ Clases	Miles de euros	
	Créditos y otros	
	31/12/2017	31/12/2016
Otros activos financieros	57	93
Total	57	93

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 2017 y 2016, es el siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de euros				
	31/12/2016	Adiciones	Retiros	Trasposos	31/12/2017
Terrenos y solares	119.435		(9.713)	(9.099)	100.623
Edificios terminados	19.585		(358)	-	19.227
Anticipos	7.641	85		-	7.726
Deterioros	(86.599)		7.008	4.839	(74.752)
TOTAL	60.062	85	(3.063)	(4.260)	52.824

Ejercicio 2016

	Miles de euros				
	31/12/2015	Adiciones	Retiros	Trasposos	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)
TOTAL	65.380	14	(5.332)	-	60.062

La tipología de las existencias de inmuebles terminados, al 31 de diciembre de 2017, 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.

A los efectos de la valoración de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2017, se han tenido en cuenta las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados a la Sociedad, de acuerdo con las premisas e hipótesis de trabajo descritas en la nota 3.4. Dichos informes de tasación han puesto de manifiesto una valoración de las referidas existencias, aproximadamente, a 56.993 miles de euros (63.393 miles de euros al 31 de diciembre de 2016). De acuerdo con la valoración anterior, al cierre del ejercicio 2017 y 2016, no existe ningún tipo de deterioro registrado.

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 dichas opciones de compra no se materialicen.

Al cierre del ejercicio 2017, existen activos hipotecados, incluidos en el epígrafe de existencias, con un valor neto contable de 18.818 miles de euros (21.88 miles de euros al cierre del ejercicio 2016), en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones cuyo saldo principal, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, asciende a 37.060 miles de euros y 36.295 miles de euros, respectivamente (véase Nota 16.3), 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. respectivamente por una deuda

pendiente incluido intereses de 38.221 miles de euros y 3.976, respectivamente, con un valor neto contable de las existencias asociadas de 13.688 y 1.490 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017, existen embargos de las Administraciones Públicas por un principal pendiente que ascienden a 3.947 miles de euros (3.908 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 16.043 miles de euros. Por otro lado, existe un aplazamiento de pago garantizado sobre existencias con la Seguridad Social por importe de 251 miles de euros. El valor neto contable de las existencias asociadas asciende a 866 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2017, 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, 14 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 2017.

Principales variaciones 2017

Durante el ejercicio 2017 se han producido varias adjudicaciones, por parte de la entidad Kutxabank, S.A. de la finca denominada en existencias "Barranco de Don Juan" de Cabanillas del Campo (Guadalajara) con un valor neto contable de existencias de 715 miles de euros, por un precio de 1.260 miles de euros, habiendo resultando un beneficio neto de 545 miles de euros. Adicionalmente también se realizó la adjudicación por parte de la entidad Banco Sabadell, S.A. de varias parcelas del Sector 2 y 3 de Tórtola (Guadalajara) con un valor neto contable global de existencias de 2.058 miles de euros, por un precio de 2.332 miles de euros, habiéndose generado un beneficio de 274 miles de euros. Por último, se realizó la adjudicación de cinco viviendas y un garaje de la promoción Balcón de Garrucha con un valor neto contable en existencias de 291 miles de euros, por un precio de 142 miles de euros, lo que ha supuesto una pérdida de 149 miles de euros.

El traspaso registrado en el cuadro de movimientos de existencias corresponde a la modificación descrita en la Nota 8 de la memoria.

Principales variaciones 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 Tórtola 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.

Los retiros del apartado "Deterioros" se corresponden con la salida de existencias y han sido registrados en el epígrafe "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos". Los retiros del

apartado deterioros corresponden enteramente a terrenos (4.122 miles de euros a terrenos y 680 miles de euros a edificios terminados)

12. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Este epígrafe del balance presenta el siguiente detalle, al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	41	49
Deudores varios	-	-
Personal	61	61
Activos por impuesto corriente	6	6
Otros créditos con la Administración Pública (Nota 18.1)	235	674
TOTAL	343	790

13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Dentro de este epígrafe se recogen, al 31 de diciembre de 2017, un saldo de 193 miles de euros (222 miles de euros en el ejercicio 2016), que es indisponible en su práctica totalidad.

14. Patrimonio neto y fondos propios

Capital social

Al cierre del ejercicio 2017 el capital social de la Sociedad asciende a 343.742 miles de euros, representados por 34.374.160.696 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (al cierre del ejercicio 2016 el capital social estaba representado por 33.611.254.149 acciones y 336.113 miles de euros de valor).

Durante el ejercicio 2017 se han llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital:

- Con fecha 6 de abril de 2017 quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital social por un importe total nominal de 3.761.022,89 €, más una prima de emisión de 940.255,73 €, lo que hace un total de 4.701.278,62 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 376.102.289 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, mediante compensación de créditos según autorización aprobada en virtud de 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.

- En uso de la misma autorización de Junta General con fecha 24 de agosto de 2017 se ha procedido a la inscripción en el Registro Mercantil de ampliación de capital por compensación de créditos, relativa al segundo periodo de suscripción, por un importe de 895.901,64 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 89.590.164 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 33.987.356.439 a la 34.076.946.602, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, más una prima de emisión de 223.975,41 €, lo que hace un total de 1.119.877,05 €.
- Por último, con fecha 14 de septiembre de 2017 quedó inscrita en el Registro Mercantil ampliación de capital por un importe de 2.972.140,94 €, más una prima de emisión de 743.035,24 €, lo que hace un total de 3.715.176,18 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 297.214.094 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 34.076.946.603 a la 34.374.160.696, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes, mediante compensación de créditos según autorización aprobada en virtud de acuerdo contenido en el punto Tercero del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 30 de junio de 2017.

Todas las acciones constitutivas del capital social de Urbas Grupo Financiero, S.A. gozan de los mismos derechos y cotizan en el Mercado Continuo Español, si bien al 31 de diciembre de 2017 existen 31.521.946.547 acciones pendientes de ser admitidas a cotización, y corresponden a las ampliaciones de capital que se detallan a continuación:

- 30.759.040.000 acciones por un importe nominal de 307.590.400 euros, más 376.102.289 acciones por un importe nominal de 3.761.022,89 €, procedentes de la ampliación de capital social mediante aportación no dineraria de las 69.341.066 participaciones que integran el 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.", que quedó inscrita en el Registro Mercantil el 24 de septiembre de 2015.
- 762.906.547 acciones correspondientes a las ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio 2017 y descritas en párrafos anteriores. No obstante lo anterior, las 465.692.453 acciones, correspondientes a las ampliaciones de capital de fechas 6 de abril de 2017 y 24 de agosto de 2017, han sido admitidas a cotización por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 23 de marzo de 2018 (véase Nota 25).

Al 31 de diciembre de 2017, el valor de cierre de cotización ascendía a 0,013 euros.

El detalle de las participaciones ostentadas por los miembros del consejo de administración al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

-La sociedad Robisco Investment, S.L. directamente un 0,057 % y a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, controlada por D^a María Pilar López Vegas, cónyuge de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, 27,029 %, adicionalmente D. Juan Antonio Ibáñez Fernández controla directamente un 0,018% del capital social, haciendo un total de 27,104 %

-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: 27,104 %.

-La sociedad Sanzar Asesoría S.L., directamente titular de 1.041.000 acciones.

-D. Luis Ramos Atienza, directamente titular de 1.020.100 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 2017, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas a la CNMV, eran las siguientes:

-D. Juan Antonio Ibáñez Fernández directamente un 0,018 % e indirectamente a través de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., un 0,057 % y a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, controlada por D^a María Pilar López Vegas, cónyuge de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, 27,029%, haciendo un total de 27,104 %

-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: 27,104 %.

-La Compañía Alza Real Estate S.A., titular de un 19,351 % 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 5,116 % del capital social.

-D. José Antonio Bartolomé Nicolás, titular indirectamente a través de la sociedad Euro Cometa S.L., de un 5,149 % del capital social.

La Sociedad registra, al 31 de diciembre de 2017, un patrimonio neto por importe de 351.141 miles de euros. Detallamos en el siguiente cuadro la evolución de los fondos propios.

	Miles de euros					
	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reservas	Rtdo ejercicios anteriores	Resultado del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2016	336.113	79.937	(4.874)	(72.804)	2.402	340.772
Resultado neto al 31 de diciembre de 2017	-	-	-	-	535	535
Ampliación de Capital	7.629	1.907				9.536
- Aplicación del resultado			-	2.402	(2.402)	-
- Otras variaciones	-	-	-	297	-	297
Saldo al 31 de diciembre de 2017	343.742	81.844	(4.874)	(70.105)	535	351.141

Autorizaciones para adquisición de acciones propias

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.

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 2017 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 2017, 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 8 de marzo de 2017, que es la última vigente 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 los ejercicios citados 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, con fecha 8 de marzo de 2017, 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 2017, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, es el siguiente:

	Miles de acciones			
	Saldo al 31/12/2016	Dotaciones	Retiros/ Aplicaciones	Saldo al 31/12/2017
Provisión para responsabilidades	13.037	388	(479)	12.946
Total a largo plazo	13.037	388	(479)	12.946

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 2017, principalmente derivados de liquidaciones de ITP y AJD, que se han registrado con cargo al epígrafe "tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Las aplicaciones corresponden a las adjudicaciones de las ejecuciones hipotecarias efectuadas durante el ejercicio 2017.

El saldo total de provisiones por litigios, al 31 de diciembre de 2017, asciende a 12.946 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 (véase Nota 20).

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 2017.

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 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de euros	
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	2017	2016
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.3)	-	-
Otros pasivos financieros	55	55
Total a largo plazo	55	55

Al 31 de diciembre de 2017, el epígrafe "Otros pasivos financieros" corresponde en su totalidad a fianzas recibidas a largo plazo.

16.2 Pasivos financieros a corto plazo

	Miles de euros	
	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	2017	2016
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.3)	47.552	47.370
Otros pasivos financieros (Nota 16.2.1)	31.595	38.139
Total a Corto plazo	79.147	85.509

16.2.1 Otros pasivos financieros

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se indica a continuación:

	Miles de euros	
	2017	2016
	Fianzas y depósitos recibidos	62
Deudas con Socios y Administradores (Nota 21.2)	-	36
Deudas con empresas vinculadas (Nota 21.2)	8	8
Otras deudas	31.525	38.095
Total	31.595	38.139

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 que resumimos en el siguiente cuadro:

Entidad	(Miles de euros)	
	Deuda Asociada	Valor neto contable de los activos asociados
Goya Debtco	26.749	15.596
Pirineos Investment S.A.R.L.	3.976	1.616
Larisa Inverpromo S.L.	280	-
Otros fondos	260	-
Total Fondos de Inversión	31.265	17.212

Con fecha 2 de agosto de 2017, la Sociedad y sus sociedades dependientes han alcanzado un acuerdo con Goya Debtco Dac para la refinanciación de la deuda. En concreto, la deuda viva previa al acuerdo con la Sociedad ascendía a 28.983 miles de euros y la deuda pendiente posterior al acuerdo se ha fijado en 26.799 miles de euros, e incluye 25.020 miles de euros de principal y 1.779 miles de euros de intereses vencidos y no pagados. Los términos del acuerdo recogen que la sociedad deberá pagar 50 miles de euros en el momento del acuerdo (pago realizado), 850 miles de euros en diciembre de 2017 (cuota impagada y en proceso de negociación), 1.000 miles de euros en diciembre de 2018 y finalmente la dación en pago de los activos asociados a la deuda en el plazo de dos años desde la firma del contrato. Adicionalmente se contempla que en caso de que la Sociedad atienda sus compromisos de pago, Goya Debtco se compromete a condonar la deuda por intereses vencida y en caso de incumplimiento de los referidos compromisos de pago, Goya Debtco podrá resolver el contrato y exigir el pago de la deuda total, circunstancia que ha sido tenida en cuenta en las presentes cuentas anuales para registrar la totalidad de la deuda en el pasivo corriente del balance, independientemente de que la Sociedad se encuentra en un proceso de negociación para conseguir el aplazamiento de las cuotas vencidas.

16.3 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2017 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	2018	2019	2020	2021	
Pólizas de crédito	298	298	298					-
Hipotecas subrogables	-	37.060	32.146	324	540	702	810	2.538
Deudas por interés	-	10.194	10.194	-	-	-	-	-
TOTAL	298	47.552	42.638	324	540	702	810	2.538

Con fecha 1 de marzo de 2017 se formalizó un acuerdo con la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria (SAREB), en virtud del cual, se ha reestructurado y refinanciado la deuda de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Urbas). En concreto, en el caso de Urbas Grupo Financiero, S.A., se ha acordado fijar la deuda con dicha Entidad en un total de 5.242 miles de euros, estableciéndose un calendario de pagos anual durante un periodo de 8 años. Adicionalmente, el acuerdo contempla que, siempre que la Sociedad atienda los vencimientos pactados con SAREB, esta última se compromete a condonar una parte de la deuda liquidada (cifra que puede variar entre un 30%-37%, aproximadamente) y la totalidad de intereses devengados. Si se cumplieran las condiciones pactadas la deuda final que tendría que

abonar la Sociedad ascendería a 3.402 miles de euros. En caso de incumplimiento de los compromisos de pagos SAREB podrá resolver el contrato y exigir el pago de la deuda total.

A 30 de septiembre 2017 se produjo el impago de la primera cuota por importe de 486 miles de euros. A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, esta situación se encuentra pendiente de regularizar, hecho que puede afectar a la quita de principal y de condonación de intereses prevista para cada uno de los pagos pactados, no obstante la Sociedad está negociando con el fin de abonar la misma a través de la entrega de activos. Teniendo en cuenta lo anterior e independientemente del calendario de pagos establecido en el cuadro anterior la Sociedad ha registrado la totalidad de la deuda viva con SAREB en el pasivo circulante del balance.

En cuanto a las actuaciones realizadas pendientes de formalizar la Sociedad se encuentran en fase de negociación con BBVA y Banco Santander, donde existe una deuda viva conjunta, aproximada, de 9.485 miles euros.

El tipo de interés medio aplicado durante el ejercicio viene determinado por el Euribor más un diferencial de mercado. No obstante indicar que dado que la mayor parte de los préstamos están vencidos no existe un tipo de interés medio aplicado que seas de referencia.

Incidencias Condiciones Contractuales.

Al cierre del ejercicio 2017 se acumula una deuda vencida y pendiente de pago, con entidades financieras, por importe de 42.638 miles de euros (47.291 miles de euros en el ejercicio 2016). Estas cantidades corresponden a 32.444 miles de euros de principal (36.514 miles de euros en el ejercicio 2016) y 10.194 miles de euros de intereses (10.777 miles de euros en el ejercicio 2016). Adicionalmente, habría que considerar que existe deuda por importe de 4.914 euros que podría ser exigida por SAREB por el incumplimiento de las condiciones contractuales vigentes, según se ha indicado en párrafos anteriores.

Al cierre del ejercicio 2017 se acumulada una deuda vencida y pendiente de pago, con fondos de inversión, por importe de 6.865 miles de euros, a lo que habría que añadir un montante de 24.120 miles de euros que podría ser exigible por parte de Goya Debtco por el incumplimiento de las condiciones contractuales vigentes, según se ha indicado en párrafos anteriores.

En cualquier caso, respecto 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 2018.

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 2017, 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.

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	86	42
Ratio de operaciones pagadas	44	44
Ratio de operaciones pendientes de pago	116	7
	Miles de euros	Miles de euros
Total pagos realizados	2.114	986
Total pagos pendientes	4.962	6.128

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

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

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

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

No obstante a 31 de diciembre del 2017 existen deudas vencidas y pendientes de pago con proveedores por importe de 3.042 miles de euros (3.214 al cierre del ejercicio 2016).

17. Saldos con empresas del Grupo y asociadas

El detalle de los saldos con empresas del Grupo y asociadas en los ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de euros				
	Créditos no Corrientes (Nota 10.1)	Créditos Corrientes (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	-	59
Teleoro, S.L.	-	-	229	-	-
Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.	-	-	1.031	-	-
Localeasy S.L.	-	-	-	-	144
Jose Luis Casso 72 S.L.	2.094	-	-	-	-
Consturciones de la Vega COVE S.L.	1.507	3.831	-	-	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	832	4.259	-	-
Torres de la Alameda S.L.	408	-	-	-	-
Urbanijar Ibérica, S.L.	-	-	-	-	450
Otras Sociedades vinculadas	-	-	23	-	-
Deterioros	-	(5.600)	(228)	-	-
TOTAL	4.009	4.663	5.577	-	653

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)	-	-
TOTAL	4.644	3.614	-	(23)

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 2017 y 2016, es la siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de euros	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Hacienda Pública deudora por IVA	229	121
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	6	-
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	151
Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados	-	6.261
Hacienda Pública acreedora por sanciones	-	2.900
TOTAL	235	9.433

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
TOTAL	674	9.993

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 que la Sociedad registró con cargo al epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. La Sociedad ha emprendido las acciones oportunas para la reclamación de la sanción ante los organismos superiores correspondientes dado que tanto los administradores como sus asesores legales entienden que existen motivos fundados en derecho que justifican el tratamiento fiscal seguido por la Sociedad. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales las reclamaciones interpuestas se encuentran pendientes de resolución.

Por otra parte, durante el ejercicio 2017 la sociedad ha firmado el acta de conformidad con la AEAT por el que se concluye con la inspección que estaba abierta del IVA/ISS del ejercicio 2012. El efecto derivado como resultado de la inspección, ha supuesto una minoración de las bases imponibles negativas por importe de 4.905 miles de euros, que serán recuperadas directamente en el impuesto corriente conforme se vayan vendiendo los activos afectos.

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantiene deuda vencida y pendiente de pago por importe de 6.261 miles de euros (6.842 en el ejercicio 2016) en concepto 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". Dicha deuda incluye una parte de principal e intereses.

Adicionalmente, bajo el epígrafe "Organismos de la Seguridad Social Acreedores" se incluyen deudas por importe de 145 miles de euros (251 miles de euros en el 2016), de los cuales se está cumpliendo actualmente correctamente el calendario de pagos fijados por la Tesorería de la Seguridad Social.

18.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

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

Ejercicio 2017

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable (antes de impuestos)		-	584
Diferencias permanentes	217	-	217
Diferencias temporal		316	(316)
Reversión Deterioro de cartera (1/5)	665		665
Ajuste pérdidas por deterioro no deducible	67	-	67
Base imponible individual previa	949	316	1.217

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	-	-	-
Base Imponible (Resultado fiscal)	-	-	995

Las diferencias permanentes (aumentos por 217 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 hasta el ejercicio 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
	11.614	1.000	10.614

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 2017

Concepto	Miles de euros
Resultado contable antes de impuestos	584
Diferencias permanentes	217
Diferencias temporal	(316)
Reversión Deterioro de cartera (1/5)	665
Ajuste pérdidas por deterioro no deducible	67
Resultado contable ajustado	1.217
Gasto (Ingreso) por impuesto al tipo 25%	304
Diferidos de activo no registrados compensados en el ejercicio	(259)
Total gasto (ingreso) por impuesto reconocido en PyG	45

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 (28%/30%)	-
Reversión impuestos diferidos	-
Bases imponibles negativas del periodo del grupo fiscal	(995)
Ingreso por Impuesto sobre Sociedades	-

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 25% para los ejercicios siguientes a 2015.
- Las diferencias temporarias derivadas de los gastos financieros que no son fiscalmente deducibles pueden ser aplicadas sin limitación temporal.

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tiene pendientes de compensar las siguientes bases imponibles negativas generadas:

Bases imponibles negativas individuales previas a la incorporación al Grupo fiscal

Año de Generación	Miles de euros	
	Bases Imponibles Negativas	
1997	6.373	
1998	807	
2001	2.892	
2002	254	
2003	503	
2004	4.456	
2005	584	
2008	41.866	
2009	458	
2010	36.010	
2011	23.071	
2012	25.331	
2013	22.031	
2014	6.542	
2015	2.195	
	173.373	

En los ejercicios 2016 y 2017 no se han generado bases imponibles negativas, por parte de Urbas Grupo Financiero S.A., dentro del Grupo fiscal.

Los créditos fiscales asociados a estas bases imponibles negativas y a las diferencias temporarias activas no han sido registrados contablemente por la Sociedad y no se activarán hasta que no existan garantías ciertas sobre la recuperabilidad de las mismas.

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	
	2017	2016
Créditos fiscales activados	598	598
TOTAL	598	598

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	
	2017	2016
Plusvalías asignadas a activos de Guadahermosa	1.100	1.100
TOTAL	1.100	1.100

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 2017 y teniendo en cuenta que la inspección del impuesto de sociedades del ejercicio 2012 ha quedado cerrada, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2013 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y del resto de 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	
	2017	2016
Ingresos por venta de promociones	-	-
Ingresos por venta de suelo	3.734	6.320
Ingresos por arrendamientos	5	30
TOTAL	3.739	6.350

La distribución de la cifra de negocios de los ejercicios 2017 y 2016, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

Ejercicio 2017

	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	-	3.592	5	3.597
Andalucía	-	142	-	142
TOTAL	-	3.734	5	3.739

Ejercicio 2016

	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	-	6.320	30	6.350
TOTAL	-	6.320	30	6.350

19.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Terrenos y Solares	2.771	5.332
Trabajos realizados por otras empresas	4	-
TOTAL	2.775	5.332

	Miles de euros	
	Altas	Bajas
Terrenos y Solares	-	2.771
Deterioro	-	-
TOTAL	-	2.771

El importe reflejado en bajas corresponde al valor de los activos dados de baja en el ejercicio por las ejecuciones hipotecarias.

19.3 Gastos de personal

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

	Miles de euros	
	2017	2016
Sueldos y Salarios	217	198
Indemnizaciones	-	-
Otras Cargas sociales	-	-
Seguridad Social	62	62
TOTAL	279	260

El número medio de personas empleadas, en el curso de los ejercicios 2017 y 2016, distribuido por categorías profesionales ha sido:

Número medio empleados	2017	2016
Directivos	3	3
Jefes y Técnicos	-	-
Administrativos y comerciales	6	6
TOTAL	9	9

El desglose de la plantilla, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Ejercicio 2017

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

Ejercicio 2016

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

19.4 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Arrendamientos y cánones	1	2
Reparaciones y conservación	-	-
Servicios de profesionales independientes	953	1.433
Primas de seguros	35	36
Servicios bancarios y similares	14	12
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	4	2
Suministros	11	11
Otros servicios	162	202
TOTAL	1.180	1.698

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 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Ingresos financieros-		
Ingresos de instrumentos financieros de terceros	905	5.056
	905	5.056
Gastos financieros-		
Intereses de deudas con terceros	1.099	2.343
Intereses de deudas con empresas vinculadas	127	27
	1.226	2.370

19.6 Deterioro de instrumentos financieros

	Miles de euros	
	2017	2016
Deterioro de participaciones empresas del Grupo y asociadas (Nota 10.1)	-	784
Dotación provisión por fondos propios negativos empresas del Grupo	-	-
Variación deterioro de créditos	-	-
Deterioro inversiones financieras a largo plazo	-	-
TOTAL	-	784

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, en el ejercicio 2016 se registró la reversión de deterioro de crédito que se mantenía con Jacare Inversiones, S.L., Nova Lurani, S.L. y Alina Talia, S.L. por importe total de 903 miles de euros ya que el crédito ha sido cedido.

20. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2017, 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 integrada en el Grupo Urbas hasta el 27 de diciembre de 2011. Un banco marroquí interpuso demanda de ejecución de la garantía real, si bien hay que hacer constar que debido a la renuncia efectuada por el propio 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, sino contra Urbas Maroc, S.A.R.L., que aceptó dicha renuncia, y por tanto, el riesgo del avalista quedará supeditado al procedimiento interpuesto en España para cubrir, en todo caso, la diferencia entre la cantidad avalada y el valor del activo que soporta la garantía real, que se estima que presenta un valor muy superior a las responsabilidades inicialmente reclamadas.

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 del activo que garantiza dicha deuda, de conformidad con la legislación marroquí aplicable. Actualmente se sigue un procedimiento ante el Tribunal Mercantil de Tánger sobre la valoración que se asigna al activo a los efectos de su adjudicación.

En cuanto al procedimiento interpuesto en España, por el Juzgado de 1ª Instancia número 90 de Madrid se ha dictado sentencia, en primera instancia, estimando la responsabilidad de la Sociedad por la garantía del aval concedido, si bien se ha presentado recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid y de acuerdo con los servicios jurídicos internos y externos de la Sociedad, el recurso prosperará y el riesgo final se considera remoto, argumento que queda avalado por el hecho de que ni siquiera se ha instado la ejecución provisional de la sentencia por parte del demandante.

En cualquier caso, cualquier pasivo y el calendario de pago del mismo que se pudiera generar en relación con el asunto descrito, dependerá de la resolución definitiva de los procedimientos abiertos en Marruecos y España, respectivamente, sobre la valoración de adjudicación del activo y sobre responsabilidad última de la garantía por aval.

De cualquier forma indicamos que la Sociedad, aplicando un criterio de prudencia, mantiene vigente desde el ejercicio 2012 una provisión para riesgos y gastos, por importe de 3 millones de euros, con base en la opinión de sus asesores legales, que han estimado la responsabilidad última en dicha cantidad y que se corresponde con la diferencia entre existente el valor de liquidación de la deuda reclamada y el valor final de adjudicación estimado del activo afecto a la garantía real.

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

Por otra parte, con fecha 18 de julio de 2017 la Fiscalía Anticorrupción presentó una querrela criminal contra miembros del Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A., Sociedad Dominante del Grupo, contra la propia Sociedad Dominante y contra otras personas, tanto físicas como jurídicas, a las que el fiscal considera autores, cooperadores necesarios, o cómplices junto con los consejeros de la Sociedad Dominante, de:

- Un delito de estafa previsto en los artículos 248.1, 249, 250.1.5º, y 251 bis del Código Penal.

- Un delito relativo al mercado y a los consumidores del artículo 282 bis del Código Penal.
- Varios delitos societarios de los artículos 290, 291 y 296.2 del Código Penal.
- un delito societario del artículo 252.1 de la Ley Orgánica de reforma del Código Penal.

La mencionada querrela ha dado lugar a la apertura de Diligencias previas 56/2017 que se siguen en el Juzgado Central de Instrucción 4 de la Audiencia Nacional.

La querrela se interpone y se sustancia como consecuencia de la investigación por parte del Ministerio Fiscal de distintos hechos presuntamente delictivos que se refieren a dos operaciones concretas:

- Ampliación de capital acordada por la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo Financiero S.A., de fecha 10 de julio de 2015, en la que se procedió a ampliar el capital de la Sociedad Dominante en un total de 384.488. miles de euros; por aportación no dineraria del 100 % de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L.. En este caso, el Ministerio Fiscal basa el delito en la presunta irracionalidad de las valoraciones de los activos aportados.
- Incorporación de un activo inmobiliario a la Sociedad Dominante por un importe de 11.278,5 miles de euros, habiendo cedido a sus propietarios. en pago de dichos activos, determinados derechos de crédito por importe de 10.790.8 miles de euros. En este caso, el Ministerio Fiscal basa el presunto delito en que el valor por el que dicho activo inmobiliario se incorpora a la Sociedad Dominante es muy superior a su valor de mercado.

A continuación analizamos de forma separada ambos supuestos, de acuerdo con el análisis realizado por los administradores de la Sociedad Dominante, conjuntamente con los servicios jurídicos del Grupo y los servicios jurídicos externos.

A) Ampliación de capital acordada por la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo Financiero S.A., por importe total de 384.488 miles de euros; por aportación no dineraria del 100 % de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L.

En este caso, analizaremos de forma específica los distintos hechos que se ponen por parte del Ministerio Fiscal:

Análisis de la normativa referida a la valoración de activos inmobiliarios contenida en la Orden ministerial 805/2003, y a la normativa contable de la NIIF 13 de medición del valor razonable, ambas citadas por el Fiscal en la querrela.

Al respecto debemos decir

La normativa contable emanada ya sea del Plan General de Contabilidad, como de la Norma Internacional de Información Financiera 13, establecen criterios contables pero no establecen criterios de valoración de activos.

La Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, a la que se refiere el informe la querrela como de obligada aplicación para la valoración de activos inmobiliarios a efectos contables, es una normativa que, está específicamente diseñada para determinados fines como son la garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios; cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras; determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones, por lo que no sería de obligada aplicación en el presente caso.

Aún así, muchas de las tasaciones realizadas para las aportaciones de los activos inmobiliarios, siguieron los criterios de la Orden ECOI 805/2003, pese a no ser de observancia y aplicación obligatoria para las operaciones, como la de ampliación de capital realizada en la Sociedad Dominante, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1, y 2 de la Orden referida. Y además las que no han seguido estos criterios han sido ejecutadas en todos los casos siguiendo la normativa nacional o internacional. En este sentido, bien bajo criterios de las INTERNACIONAL VALUATION STANDARDS, o según los criterios RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), ambos perfectamente válidos para seguir las pautas de los estados financieros de cualquier sociedad y las Normas Internacionales de Contabilidad.

Por otra parte, en la querrela del Ministerio Fiscal, se dice que el valor de tasación de los terrenos de nivel urbanístico y terrenos urbanizables, de acuerdo al art. 51 de la citada Orden ECO 805/2003, "*será el valor por comparación*", en su caso ajustado, cuando no fuera posible, el valor residual. En este sentido, es cierto que el valor por comparación es preferente para la valoración de terrenos urbanizables, pero lo que oculta, tanto la querrela como los informes que se acompañan, de la ONIF (Oficina Nacional de Investigación del Fraude) y de la IGAE (Intervención General del Estado), es que para que sea aplicable el valor de comparación, se requiere la existencia de al menos seis transacciones u ofertas comparables que reflejen adecuadamente la situación actual del mercado (Artículos 20, titulado de la "*Aplicabilidad del método de comparación*" y 21, titulado "*Requisitos para la utilización del método de comparación*", ambos de la Orden ECO/805/2003. Por tanto, al no darse los requisitos mínimos establecidos en los preceptos citados, por no existir, o disponer de un número de valores suficientes de acuerdo a la normativa para poder utilizar el método comparativo, los tasadores aplicaron el criterio del valor residual dinámico para sus valoraciones.

Otro de los argumentos utilizados en la querrela, y contenidos en el informe de la IGAE, es que la mayoría de las tasaciones estaban caducadas. En este sentido debemos manifestar que esas tasaciones sirven de base al experto independiente, que es realmente quien fija y determina el valor razonable, para elaborar su informe. Por lo tanto, la caducidad, de alguna, que no de todas las tasaciones, resulta una cuestión meramente administrativa, sin relevancia penal, y lo que es más importante, sin que la caducidad de la misma sea un requisito que pueda considerarse invalidante de la valoración del experto, cuyo informe no queda condicionado por la vigencia de orden administrativo de las tasaciones, las cuales constituyen elemento auxiliar de su informe, pero sin que puedan considerarse vinculantes para su función.

Otro punto que demuestra la debilidad y ausencia de elementos probatorios de las acusaciones de la querrela del Fiscal, es el supuesto informe de valoración elaborado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), anexo como documento 14 al informe de la ONIF; basta echarle una simple lectura para darse cuenta que carece de cualquier criterio de valoración, no ya mínimamente razonado u fundado, sino siquiera ajustado a las normas y criterios de valoración establecidos, hasta el extremo que carece de firma de funcionario, o perito que lo haya realizado, y se refiere tan solo a algunas de las fincas que fueron aportadas a la ampliación de capital. Precisamente el informe de tasación aportado como anexo 14 al informe de la ONIF, pasa por alto, contraviniendo las disposiciones de la Orden ECO 805/2003, y en concreto lo establecido en su artículo 3.1.c) que las tasaciones sí que estaban sujetas al principio de mayor y mejor uso, siendo ese principio de aplicación obligatoria, a diferencia de otros a los que se refieren tanto el Fiscal como los informes de la ONIF y de la IGAE. Del citado informe presentado "sin firma", ni nombre de perito, o funcionario responsable del mismo, resulta un número de metros cuadrados de superficie edificable (433.981) muy inferior al que figura en el propio plan urbanístico (576.380 sobre rasante y 95.073 bajo rasante), de los cuales resultan igualmente un número de viviendas a edificar significativamente inferior, 3.374 viviendas en el informe de la ONIF frente a 5.177 viviendas en el Plan. Dichas diferencias ni están explicadas, ni motivadas, ni justificadas, pero sin duda tienen una influencia fundamental en el valor resultante del suelo, todo lo cual pone en evidencia la falta de rigor y de fiabilidad del susodicho informe, el cual comparado con el realizado por Instituto de Valoraciones, que es el informe de tasación que ha utilizado el Grupo para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2015 y 2016, evidencia graves deficiencias e irregularidades. Estas deficiencias se ponen de manifiesto más aún, si tenemos en cuenta que los valores registrados en el informe del experto independiente fueron expresamente aceptados por la Agencia Tributaria en el año 2014, en expedientes de aplazamiento de deudas contraídas por Alza Residencial

S.L., y que fueron tramitados ante la Delegación Especial de Madrid, Agencia Estatal de la Administración Tributaria, (expedientes 161340301814R, 281340371771T, y 281340370903Y) y en los que se establecieron como garantías determinados terrenos objeto del informe de la ONIF, estableciendo una valoración superior a la que ahora pretende invalidar dicho informe, y tasando los bienes hipotecados en garantía para subasta en una cantidad de 100 € por metro cuadrado, una cantidad superior incluso a los valores contemplados por el informe del experto independiente puesto en duda.

Además se da la circunstancia que las valoraciones de los activos fueron sometidas al criterio del experto independiente nombrado por el Registro Mercantil, lo cual por sí mismo eliminaría cualquier responsabilidad de los administradores, pero es que además, debemos añadir que desde la ampliación de capital, ahora puesta en duda, hasta la actualidad se han ido realizando tasaciones inmobiliarias, por distintos tasadores, para comprobar los valores atribuidos en su día a los efectos de la ampliación de capital, y que sirvieron de base para la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo de los ejercicios 2015, 2016. Adicionalmente, indicar que los valores consignados a 30 de junio de 2017 en los presentes estados financieros intermedios vienen a ratificar básicamente en su totalidad, las valoraciones otorgadas a los activos inmobiliarios, que fueron objeto de la ampliación de capital referida y puestos de manifiesto en el informe del experto independiente. La evolución de las tasaciones ha sido en una gran mayoría de los casos positiva (véase nota 3.i), y para su ejecución se han aplicado normativa y criterios homogéneos a los que sirvieron de base para la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo de los ejercicios 2015 y 2016.

Relevancia penal de las supuestas irregularidades contables.

Lógicamente, si se asume que la existencia de una supuesta alteración de los valores de tasación de los activos inmobiliarios aportados para la ampliación de capital, ello nos llevaría a la conclusión de que se han producido irregularidades contables como lógica consecuencia de aquellos. Sin embargo y según la numerosa jurisprudencia existente no basta con que se produzca una contravención de las normas contables que tenga un impacto significativo en las cuentas y se produzca, por ende, un grave perjuicio informativo a los usuarios de la información financiera, también resulta necesario que, junto a la desvirtualización relevante de la situación económico-financiera o patrimonial, se pruebe un elemento subjetivo y adicional como sería su intención de haber querido cometer dicha contravención de las normas contables. Con mucha más razón, en el presente caso, si algo ha quedado demostrado a lo largo de todo el proceso seguido para la ampliación de capital, acordado por la Junta General de accionistas de la Sociedad Dominante, el día 10 de julio de 2015, es que en todo momento la Sociedad Dominante y su Consejo de Administración, han seguido rigurosamente, no solo el procedimiento establecido legal establecido, sino que la operación ha contado con el control de distintos organismos públicos y privados, como, GRANT THORNTON, nombrado por el Registro mercantil para la emisión del informe del experto independiente que sirvió de base a la ampliación de capital, el Registro Mercantil, los auditores de cuentas del Grupo y finalmente, la propia CNMV, con la supervisión para la salida a bolsa y cotización de las acciones emitidas a consecuencia del aumento de capital por aportación de activos inmobiliarios.

Por tanto, y de no existir manipulación, falsificación o alteración dolosa por parte de los responsables de las tasaciones y valoraciones que han dado origen a la operación enjuiciada, hechos que por supuesto son negados por la dirección de la Sociedad Dominante, y que además en ningún caso son acreditados por la querrela, ni los documentos anexos, podríamos estar ante una acción de impugnación de acuerdos sociales o en todo caso de responsabilidad frente a los administradores sociales, las cuales se deberían ventilar ante la jurisdicción mercantil, en ningún caso en la penal, como se intenta justificar en la querrela descrita.

Determinación de los posibles e hipotéticos daños y perjuicios ocasionados por los hechos objeto de la querrela del Ministerio Fiscal.

De la querrela descrita no se desprende concreción de perjuicios, y menos su cuantificación. Dicho perjuicio económico es elemento esencial para la existencia y apreciación de cualquier tipo de delito económico que pretenda imputarse, sin cuya concurrencia no puede estimarse la existencia misma de

la conducta delictiva. Y en este sentido debemos tomar en consideración dos hechos de singular importancia para la consideración de la culpabilidad de la actuación de los investigados, al momento de emitir las valoraciones de las aportaciones de activos inmobiliarios para la ampliación del capital:

1) El valor patrimonial de la Sociedad dominante antes de la ampliación de capital presentaba un saldo de - 47.9 millones de euros, que la situaba en causa legal de disolución y por tanto, el valor neto contable de la acción era negativo. Después de la ampliación de capital el patrimonio neto contable de la Sociedad Dominante paso a ser positivo, con un importe 338,7 millones de euros. Comparativamente para el accionista, independientemente de que se pudiera diluir su participación lo cierto es que el valor neto contable de su participación ha pasado de ser negativo ser positivo.

2) Por otra parte, una vez adoptado el acuerdo, ningún accionista, ni persona con legitimación para ello, ha impugnado por los cauces legales correspondientes ese acuerdo, lo que demuestra que tampoco nadie lo ha considerado perjudicial, gravoso, o contrario a Derecho.

3) Es evidente que la participación de los accionistas previos a la ampliación se diluye, pero además de los motivos expuestos, es importante destacar que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante escogió la opción más favorable para dichos accionistas, pues otra vía perfectamente legítima y legal habría sido realizar una llamada "operación acordeón", es decir, la Sociedad Dominante podría haber adoptado el acuerdo de disminuir el capital para nivelarlo con la situación en que ha quedado su patrimonio y seguidamente acordaría una elevación del capital a base de emitir nuevas acciones, cuya colocación le proporcionará los recursos deseados. De haberse optado por esta vía, los accionistas previos habrían visto reducida su participación a 0. Por tanto, entendemos que la forma de ejecución escogida es la opción más favorable para los accionistas previos, los cuales son los que en la querrela del Fiscal se pretenden presentar como presuntos perjudicados.

B) Incorporación de un activo a Urbas Grupo Financiero, S.A. por un importe de 11.278,5 miles de euros

Destaca la querrela que con fecha 26 de mayo de 2015, se incorporan, a Urbas Grupo Financiero, S.A. (Sociedad Dominante del Grupo), inmuebles por un importe de 11.278,5 miles de euros, cuando en el mismo día habían sido adquiridos por terceros por un importe muy inferior. En este sentido, el Ministerio Fiscal, ha presupuesto en la querrela que dicho importe corresponde al valor real de los referidos inmuebles, en el momento de su incorporación al Grupo.

En este punto debemos destacar varios aspectos, en primer lugar, los administradores de la Sociedad Dominante no están obligados a conocer los valores previos de adquisición de activos que pudieran ser una oportunidad futura de negocio o al menos, interesantes para el desarrollo de su actividad. Adicionalmente, se pone de manifiesto que el activo se incorporó a la sociedad vendedora en una ampliación de capital, no por compraventa, por lo que, la legislación mercantil establece que las aportaciones no dinerarias a una sociedad mercantil no pueden realizarse por importe superior al del mercado pero no existe impedimento legal alguno para que se realicen por valor inferior al de su tasación.

En cualquier caso, debemos destacar que en el momento de la adquisición, los administradores de la Sociedad Dominante solicitaron un informe de tasación para garantizar que el activo se adquiría por su valor razonable. La valoración de dicho activo fue validada por los auditores de la Sociedad Dominante (en aquel momento la Firma de auditoría Deloitte) en la fecha de adquisición, y por tanto fueron conocedores de la operación y validaron su formalización como acredita el hecho de que con dicha operación se eliminase la limitación al alcance en su informe de auditoría sobre las cuentas de la Sociedad Dominante del ejercicio 2014, algo necesario por otra parte para la viabilidad de la misma.

Además, en este caso la valoración de mercado de los activos no ha experimentado variación, sino que ha aumentado como se pone de manifiesto en el informe de tasación elaborado por la Compañía Arquitasa Sociedad de Tasación emitido en fecha 16 de noviembre de 2017 y que ha servido entre otros para la elaboración de los presentes estados financieros, en el que consta un valor del activo de

12.302,9 miles de euros, por lo que nos es complicado validar la valoración del activo que hace el Fiscal en su escrito de querrela.

Ahondando más en esta operación, debemos ir a su origen, que en la documentación de la querrela se analiza profusamente. Si bien es cierto que se aceleró su formalización como consecuencia de la limitación al alcance puesta de manifiesto por el auditor y que esta provenía de la venta con precio aplazado de las participaciones sociales que la compañía tenía en la sociedad Urbanijar Ibérica S.L., venta que se hizo por un precio total de 10.790,8 miles de euros, aplazado en su totalidad con garantía pignoraticia de dichas participaciones, y como consecuencia del impago del primer vencimiento de esto, no es menos cierto que en ningún caso existió ni ocultación ni perjuicio para el Grupo.

No existió ocultación pues dicha venta fue sometida a aprobación por parte del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, y publicada tanto en las cuentas correspondientes al ejercicio 2013, como en las del 2014, como en la contestación al requerimiento de la CNMV sobre dichas cuentas que igualmente consta publicado en la página web de dicho organismo con información adicional sobre dicha venta.

ESTADO ACTUAL DE LAS DILIGENCIAS JUDICIALES Y CONCLUSIONES

Hasta el momento, se han practicado distintas diligencias a solicitud del Fiscal Anticorrupción, básicamente consistentes en declaración de los querrellados, y declaración de distintos testigos que han tenido relación con los hechos.

Con fecha 5 de enero de 2018 la Sociedad solicitó el sobreseimiento libre y archivo de la causa, por entender que de los hechos relatados en la querrela del Fiscal no se deriva responsabilidad penal alguna para los querrellados, con base en los motivos ya descritos, y considerando fundamental los nuevos informes de valoración actualizados de los activos inmobiliarios cuestionados en la querrela y que han puesto de manifiesto que no existen minusvaloraciones de dichos activos inmobiliarios respecto de los valores que fueron considerados en el momento de la integración de los referidos activos inmobiliarios en el Grupo. Los indicados informes de valoración actualizados de los activos inmobiliarios, juntos con los estados financieros intermedios consolidados cerrados a 30 de junio de 2017, que fueron auditados y cuyo informe de fecha 28 de noviembre de 2017 presenta una opinión favorable, fueron puestos a disposición de la Comisión Nacional del Mercado de Valores que con fecha 28 de diciembre acordó el levantamiento de la suspensión cautelar de cotización de las acciones de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., decretada previamente con fecha 13 de septiembre de 2017. Las circunstancias referidas deberán ser tenidas en cuenta a los efectos de anular cualquier tipo de duda sobre la valoración de los activos inmobiliarios y sobre la responsabilidad de Urbas Grupo Financiero, S.A y el resto de personas incluidas en la querrela.

De cualquier forma, tal y como hemos indicado al inicio de nuestra exposición el desarrollo de la información relacionada con la querrela referida se ha realizado con base en la mejor información disponible en el momento de elaboración de las presentes cuentas anuales y la misma está basada en el informe emitido por el letrado D. Manuel Pérez Lasierra, que ha recibido el encargo de la defensa del Grupo y que en todo caso estima que el riesgo de que se produzca cualquier sentencia condenatoria es remoto, siendo igualmente remoto que se derive cualquier consecuencia para la Sociedad Dominante y su Grupo. Igualmente y dado que los efectos de una eventual sentencia condenatoria podrían ser extensivos y determinar una posible responsabilidad civil que podría acarrear la nulidad de la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias, total o parcial, el riesgo de que ello ocurra, según el criterio profesional de dicho letrado, es igualmente remoto, por lo que por parte de la dirección no se ha estimado necesario incluir provisión adicional alguna en los estados financieros consolidados a 30 de junio de 2017.

21. Operaciones y saldos con partes vinculadas

21.1 Operaciones con vinculadas

Durante el ejercicio 2017 y 2016, 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 2017

A fecha 31 de diciembre de 2017, el detalle por sociedad con partes vinculadas es el siguiente:

<u>Línea de Crédito</u>			<u>Miles de Euros</u>	
<u>Nombre o denominación social</u>	<u>Naturaleza</u>	<u>Detalle</u>	<u>Dispuesto</u>	<u>Disponible</u>
Robisco Investment, S.L.	Préstamo	Aportación - Línea crédito de 21/03/2017	1.500	500
	TOTAL		1.500	500

Operaciones con partes vinculadas con efectos en el Resultado

<u>Nombre o denominación social</u>	<u>Naturaleza</u>	<u>Detalle</u>	<u>Miles de Euros</u>
Robisco Investment, S.L.	Gastos Financieros	Liquidación Intereses Línea crédito 2016	63
Robisco Investment, S.L.	Otros gastos de explotación	Contrato Consejero Ejecutivo 2017 ⁽¹⁾	180
Quantium Venture, S.L.	Otros gastos de explotación	Contrato Consejero Ejecutivo 2017 ⁽¹⁾	180
	TOTAL		423

⁽¹⁾ Gastos devengado anual 2017 en concepto de Contrato Anual de Consejero Ejecutivo

Capitalizaciones Acordadas

<u>Nombre o denominación social</u>	<u>Naturaleza</u>	<u>Detalle</u>	<u>Miles de Euros</u>
Robisco Investment, S.L.	Ampliación de Capital	Acuerdo de Ampliación de Capital aprobado en Junta General Ordinaria y Extraordinaria de 30 de junio de 2017	1.867
	TOTAL		1.867

Las operaciones realizadas durante el ejercicio 2017 son por un lado, la disposición de 1.500 miles de euros de la nueva línea de crédito renovada el 21 de marzo de 2017 con Robisco Investment, S.L. quedando disponible un total de 500 miles de euros por línea de crédito con Robisco Investment, S.L. (50% de 1.000 miles de euros disponible total), saldos que han sido incluidos en el acuerdo de Ampliación de Capital aprobada en la última Junta de 30 de junio de 2017.

Las transacciones realizadas por Quantium Venture, S.L. y Robisco Investment, S.L. durante el ejercicio 2017, descritas como "otros gastos de explotación", se elevan a 360 miles de euros (mismo importe en el ejercicio 2016) y corresponden a gastos facturados en el marco del contrato como miembros del consejo de administración y por las funciones ejecutivas realizadas a la Sociedad (véase nota 21.3),

Ejercicio 2016

El detalle por sociedad con partes vinculadas es el siguiente:

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

<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
	TOTAL		145	2.092

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

⁽¹⁾ Periodificación del gasto 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 190de julio de 2016	2.147
	TOTAL		2.147

21.2 Saldos con vinculadas

Los principales saldos en balance con vinculadas son los siguientes:

Ejercicio 2017

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	-	-	-
Laite Business, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
TOTAL		-	8	-

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 Consultatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
TOTAL		-	44	362

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.

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.

Además, el art. 31.h) del Reglamento del Consejo de Administración ha encomendado a la Comisión de Auditoría la función de velar por el cumplimiento de los requisitos establecidos para dichas operaciones, reservándole a esta la competencia para el análisis y autorización de operaciones con partes vinculadas, debiendo esta emitir informe sobre dichas operaciones desde el punto de vista de la igualdad de trato y de las condiciones de mercado, de conformidad con lo establecido en los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, y la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales.

21.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

La política retributiva de la Compañía engloba dos tipos de retribuciones: la derivadas de la pertenencia al órgano de administración y las retribuciones a los consejeros ejecutivos.

- Remuneraciones de los consejeros por el ejercicio de sus funciones en su condición de tales:

Las retribuciones derivadas de la pertenencia al órgano de administración se componen:

1.- De una cantidad fija por su pertenencia al órgano de Administración y que se fija en función del cargo ocupado y para el que han sido designados de conformidad con los siguientes criterios:

- Presidente: 80.000 euros.
- Vicepresidente: 60.000 euros.
- Vocal: 4.000 euros.
- Secretario: 25.000 euros.
- Consejero Coordinador: 5.000 euros.

2.- Dietas por asistencia a cada sesión del Consejo y de sus comisiones que consisten en un importe fijo por sesión por asistencia efectiva. Las dietas se fijan en las siguientes cantidades, no teniendo influencia en dichas dietas el cargo ocupado por cada uno de los consejeros: La dieta por

asistencia al Consejo de Administración es de 750 euros y la dieta por asistencia a las Comisiones es de 500 euros.

Además de ello, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones acordó la aprobación y ratificación de contratos a suscribir por la sociedad con la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L. y QUANTIUM VENTURE S.L., debido a la condición de Consejero Delegado de la compañía de la primera, y de Vicepresidente apoderado de la segunda, y reuniendo ambas la condición de Consejero Ejecutivos de la compañía, de conformidad con lo previsto en el art. 249.3 de la Ley de Sociedades de Capital, en su nueva redacción dada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo.

En dicho sentido se acordó suscribir contrato con las consejeras citadas por el que esta se compromete a desempeñar las funciones propias de Consejeros ejecutivos de la compañía, de conformidad con las previsiones legales y estatutarias, sometido por ello a todas las obligaciones de lealtad y diligencia previstas. Como contraprestación la Compañía retribuirá a dichas sociedades con la cantidad de 15.000 euros mensuales en concepto de honorarios, cantidad que se verá incrementado en su caso con los impuestos correspondientes, sin que sus representantes físicos cobren retribución alguna adicional a la expuesta. No se prevén indemnizaciones por cese anticipado, teniendo dichos contratos duración por periodos anuales prorrogables salvo que estas cesen en su cargo de forma anticipada, momento en el cual se dará por terminado el contrato previsto sin que ello dé lugar a indemnización alguna.

En cuanto al total de retribuciones devengadas por los consejeros durante el ejercicio 2017 por conceptos retributivos y por tipología de consejero el detalle es el siguiente:

Consejero	Asignación fija	Dieta por asistencia a Consejo	Dieta por asistencia a Comisión	Contrato Consejero Ejecutivo	Total
Robisco Invertment S.L.	80.000,00 €	6.000,00 €		180.000,00 €	266.000,00 €
Quantium Venture S.L.	60.000,00 €	6.000,00 €		180.000,00 €	246.000,00 €
Sanzar Asesoría S.L.	9.000,00 €	5.250,00 €	1.500,00 €		15.750,00 €
D. Ignacio Alonso Villalobos	4.000,00 €	6.000,00 €	1.000,00 €		11.000,00 €
D. Luis Ramos Atienza	4.000,00 €	6.000,00 €	500,00 €		10.500,00 €
Corporate Leisure S.L.	4.000,00 €	4.500,00 €	1.500,00 €		10.000,00 €
TOTAL	161.000,00 €	33.750,00 €	4.500,00 €	360.000,00 €	559.250,00 €

Los consejeros, conceptos retributivos e importes fueron los mismos en el ejercicio 2016.

En cuanto a los salarios y retribuciones cobrados por el personal del equipo directivo de la Sociedad durante el ejercicio 2017, asciende a un total de 141.000 euros (mismo importe en el ejercicio 2016), correspondiendo dicha cantidad a retribuciones fijas en función de los contratos laborales vigentes.

Igualmente se ha considerado oportuno retribuir y premiar la dedicación destacada a la Sociedad durante el ejercicio 2017 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 euros (15.000 euros en el ejercicio 2016) quedando la Comisión de Nombramientos y Retribuciones autorizada a su distribución en función de los criterios fijados.

Asimismo se hace constar que no se han producido retribuciones de carácter variable durante el ejercicio, y que no existen retribuciones similares a sistemas de ahorro a largo plazo, incluyendo, financiados parcial o totalmente por la sociedad, ya sean dotados interna o externamente, ni aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, ni indemnizaciones por cese a consejeros.

Tampoco existen beneficiarios con indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual con la sociedad, ni existen pactos o acuerdos de no concurrencia, exclusividad, permanencia o fidelización y no competencia post-contractual.

En cuanto a la política de remuneraciones prevista para años futuros, se considera que ésta debe estar basada en la transparencia, en la profesionalidad y en la efectiva dedicación a los cometidos que en cada momento precise la Sociedad, así como presidida por la proporcionalidad y coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Sociedad en cada momento, así como por la escasez de recursos y la política de reducción de costes que preside toda la actuación del Consejo de Administración de la Sociedad

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. 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

Los administradores de la sociedad y las personas vinculadas a ellos, no han comunicado a la propia Sociedad o al resto de administradores que hubieran incurrido en alguna situación de conflicto de interés, directo o indirecto, de conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014 de 3 de diciembre, por la que se reforma dicha norma para la mejora del gobierno corporativo.

24. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2017 y 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría, servicios relacionados con auditoría y otros servicios prestados por Baker Tilly Auditores, S.L., y por empresas vinculadas al auditor, son los siguientes:

Descripción (en miles de euros)	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas	
	2017	2016
Servicios de Auditoría	86	37
Servicios relacionados con auditoría	3	3
Total servicios de Auditoría y Relacionados	89	40

Los honorarios por servicios de auditoría del ejercicio 2017 incluyen la auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas, así como la auditoría de los estados financieros intermedios consolidados cerrados al 30 de junio de 2017. Los honorarios por servicios de auditoría del ejercicio 2016 incluyen únicamente la auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas.

Los honorarios por servicios relacionados con auditoría de los ejercicios 2016 y 2017 corresponden a sendos informes para ampliaciones de capital por compensación de créditos.

25. Hechos posteriores

Con fecha 23 de marzo de 2018 comenzó la contratación efectiva de nuevas acciones en las Bolsas de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil español (Mercado Continuo), concretamente 376.102.289 acciones ordinarias de 0,010 euros de valor nominal, procedentes de la ampliación de capital mediante compensación de créditos de Urbas Grupo Financiero, S.A. otorgada mediante escritura del Aumento de Capital, de fecha 10 de febrero de 2017 por importe de 4.701.278,62 €, que constaba inscrita en el Registro Mercantil de Madrid desde el 6 de abril de 2017, además de 89.590.164 acciones ordinarias de 0,010 euros de valor nominal, procedentes también de la ampliación de capital mediante compensación de créditos de Urbas Grupo Financiero, S.A. otorgada mediante escritura del Aumento de Capital, de fecha 20 de junio de 2017 por importe de 1.119.877,05 €, que constaba inscrita en el Registro Mercantil de Madrid desde 24 de agosto de 2017. La Comisión Nacional del Mercado de Valores había verificado que concurren los requisitos exigidos para la admisión a negociación de dichas acciones con fecha 9 de febrero de 2018.

No existen otros hechos posteriores relevantes tras el cierre del ejercicio a 31 de diciembre de 2017 que no hayan sido revelados en las presentes cuentas anuales.

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

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 segundo informe financiero semestral relativo al periodo comprendido entre el 1 de julio hasta el 31 de diciembre del ejercicio 2017.

Como introducción previa debemos referirnos a que las cuentas de pérdidas y ganancias publicadas recogen unos beneficios antes de impuestos de 584 millones de euros a nivel individual y de 5.259 millones de euros a nivel consolidado.

2.- Entorno y tendencia prevista

Desde el ejercicio 2016 hasta la fecha del presente el entorno del sector en el que opera la Compañía 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, las dificultades del sistema financiero internacional dieron lugar a una importante crisis inmobiliaria. 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, la cual se ha consolidado durante el ejercicio 2016 y 2017 y hasta la actualidad, 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.

Esta mejora de perspectivas se extenderá a la promoción de vivienda nueva, que ha experimentado un nuevo despertar desde el ejercicio 2016 a tenor del repunte de los visados de obra en 2015, tendencia que prevemos continúe durante el ejercicio 2018 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.

En este sentido es destacable la información estadística de transacciones inmobiliarias de viviendas extraídas de la página web del Ministerio de Fomento, en la que se refleja una evolución muy positiva del mercado residencial, como se observa en el siguiente resumen de transacciones efectuadas desde el ejercicio 2007 hasta el 2017:

EJERCICIO	TRANSACCIONES	EVOLUCIÓN
2.007	836.871	-12,39%
2.008	564.464	-32,55%
2.009	463.719	-17,85%
2.010	491.287	5,94%
2.011	349.118	-28,94%
2.012	363.623	4,15%
2.013	300.568	-17,34%
2.014	365.521	21,61%
2.015	401.281	9,78%
2.016	457.738	14,06%

Además y según la misma Fuente citada entre enero y septiembre de 2017 se vendieron 390.078 viviendas, que supone un incremento del 16,7% respecto al mismo periodo de 2016 y el mejor tercer trimestre desde 2008, según la estadística de transacciones inmobiliarias del Ministerio de Fomento. En los últimos doce meses, de septiembre de 2016 a septiembre de 2017, la venta de viviendas ascendió a un total de 516.643, lo que supone un incremento del 15,8% frente a los doce meses anteriores.

Es de destacar que el valor total de las transmisiones citadas respecto a la vivienda libre ha ascendido a la cantidad total de 54 millones de € mientras que en el mismo periodo anterior el valor no alcanzó los 44 millones de €, lo que implica un aumento del 22 % aprox.

En cuanto a la evolución de los precios de la vivienda dicha tendencia positiva se ve refrendada por las estadísticas existentes citando a modo de ejemplo el Índice Tinsa IMIE Enero 2018 que especifica que el precio de la vivienda subió un 3,6% interanual en enero volviendo a posicionarse a niveles de junio de 2013.

Igualmente apoya dichos datos las estadísticas del valor tasado de la vivienda publicas por el Ministerio de Fomento que inciden en que el precio medio del m2 de la vivienda libre en España se situó en 1.525,8 euros en el primer trimestre de 2017, lo que supone un incremento del 2,2% interanual, siendo el octavo trimestre consecutivo con crecimientos anuales de precios.

Citando otras fuentes, el informe de Tendencias, CBRE, según su barómetro elaborado con las previsiones y opiniones de 160 expertos del Sector, de los cuales, la mayoría ve este ejercicio con muy buenos ojos y lo pronostica positivamente. Prevé dicho informe que “en 2018 el residencial destronará de su posición privilegiada al sector de oficinas. Del barómetro se desgrana que el 33% de los profesionales encuestados prevé invertir en vivienda, un 27% en el sector oficinas, un 18% en retail y un 12% en logístico”. Además, CBRE “estima que el precio de la vivienda crecerá en unas ratios de en torno al 5% y 6%”

Igualmente prevé dicho informe que “los visados de obra nueva lleguen a los 100.000, a cierre de año”, lo cual se fija como “una de las claves diferenciadoras del actual ciclo inmobiliario respecto al anterior del boom de los años previos a 2007” por cuanto “en esos ejercicios se otorgaron visados para levantar 880.000 casas, un dato que dista de los 64.000 de hace dos ejercicios y de los 80.000 de 2017”.

Citando igualmente el informe elaborado por Servihabitat respecto al Mercado residencial en España Segundo semestre de 2017, dicha sociedad establece distintos factores que contribuyen al impulso de la demanda que se está dando como son:

- El descenso del nivel de desempleo, que está generando una mayor demanda solvente que puede cubrir sus necesidades de acceso a la adquisición de una vivienda.
- Las entidades financieras, que continúan realizando una política de mayor concesión de préstamos hipotecarios.
- La demanda por inversión se mantiene muy activa, tanto en grandes como en pequeños inversores, con un mercado de alquiler muy dinámico que genera rentabilidades superiores a las de otras inversiones alternativas.
- La promoción de obra nueva, que sigue creciendo. Si bien todavía no se percibe en las cifras de ventas (los proyectos iniciados hace 18 ó 24 meses están pendientes de escriturar), el volumen de viviendas iniciadas continúa creciendo, dando respuesta a una demanda embalsada que buscaba este tipo de producto. El precio de la vivienda crece un 4,5% en 2017 y se prevé que aumente un 4,7% en 2018.

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 2017 y la reanudación de su actividad de promoción inmobiliaria en niveles similares o superiores a los previos a la crisis inmobiliaria.

3.- Actividad desarrollada por la Sociedad en el ejercicio 2017 y evolución previsible durante el ejercicio 2018.

La cifra de negocios individual durante el ejercicio 2017 ascendió a 3.739 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. en el año 2015, 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.

Ello ha provocado en concreto la posibilidad de obtener acuerdos de refinanciación durante el ejercicio 2017, en concreto con SAREB y Goya Debtco DAC, que han permitido una significativa mejora de la situación financiera de la Compañía. A pesar de que a fecha actual se ha producido el impago de la primera fecha de pago del calendario pactado, a fecha actual se está en fase de renegociación del cumplimiento de los compromisos firmados, debido a las propuestas de compra de activos existentes o a través de la entrega de activos directamente a las sociedades acreedoras.

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 2017 de 14 promociones con 98 viviendas además de 17,6 millones de m² en 20 provincias. A ello hay que añadir 2 parking, 1 hotel residencia, 3 centros comerciales y 6 locales para alquiler.

Durante el ejercicio 2018 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 continúe la evolución manifestada en el ejercicio 2017 y que 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 2017 el capital social inscrito en el Registro Mercantil de Madrid asciende a TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UNO MIL SEISCIENTOS SEIS EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (343.741.606,96 €), distribuido en 34.374.160.696 acciones de UN CÉNTIMO DE EURO (0,01.-€) cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 34.374.160.696.

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 2017 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, controlada por D^a 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 19,799 % 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.
- D. José Antonio Bartolomé Nicolás, titular indirectamente a través de la sociedad Euro Cometa S.L., de un 5,266 % del capital social.

Durante el ejercicio 2017 se contrataron un total de 11.321.170.000 acciones, lo que ha dado lugar a una rotación de 3,96 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 fue modificado en el sentido de prorrogar su vigencia hasta diciembre de 2018 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 21 de marzo de 2017 y en el Informe de Gestión del primer semestre 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 2017.

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.

Por último, en la Junta General de del día 30 de junio de 2017 se autorizó al Consejo de Administración para ampliar el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS VEINTE EUROS CON TRES CÉNTIMOS (6.546.720,03 €), mediante compensación de créditos que cumplieran los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado 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, el Consejo de Administración con fecha 10 de agosto de 2017, procedió a aumentar el capital social de la Compañía por un importe nominal de 2.972.140,94 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 297.214.094 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 34.076.946.603 a la 34.374.160.696, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, más una prima de emisión de 743.035,24 €, lo que hace un total de 3.715.176,18 €, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el periodo abierto al efecto, y dejando pendiente de ejecución, la parte de dicho aumento de capital, para su ejecución posterior de acuerdo a lo previsto en el acuerdo durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, que no fue necesaria para la suscripción declarándose al efecto incompleta la ampliación ejecutada.

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 2017 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: 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.

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%), 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%), de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. (100%) y de Gespar Propiedades S.L. (100 %), siendo esta última propietaria de Urbanijar Ibérica S.L. (60 %). Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. lo es de José Luis Casso S.L. (100%), Localeasy S.L. (100%), Inversiones Playa Mayor S.L. (100%) y Construcciones Vega Cove (100%), siendo esta última propietaria de Terlemudes S.L.U. (100%) y Divertiendas S.L.U. (100%). Por último Jose Luis Casso 72 S.L. es propietaria de Alza Parque Logístico S.L.U. (100%).

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

Ni la Sociedad dominante ni el Grupo consolidado han incurrido en gastos de esta naturaleza durante el segundo semestre de 2017 ni disponen de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2017.

9.- Informe anual de gobierno corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo forma parte del presente informe de gestión, y se encuentra disponible íntegramente en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es), así como en la página web de la Sociedad (www.grupourbas.com).

Urbas Grupo Financiero S.A

Diligencia de formulacion de cuentas anuales

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

Que las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de Urbas Grupo Financiero, S.A., correspondientes al ejercicio 2017, 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 2017.

Que las cuentas anuales reflejan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la entidad al 31 de diciembre de 2017, 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 69 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 30 de marzo de 2018.

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

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

Presidente: ROBISCO INVESTMENT, S.L.(Representada por D. Juan Antonio Ibáñez Fernandez)	Vicepresidente: QUANTIUM VENTURE, S.,L. (Representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández)
Consejero: 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. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio
terminado al 31 de diciembre de 2017 e
informe de Gestión Consolidado, junto con
Informe de Auditoría independiente



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **Urbas Grupo Financiero, S.A.** (la Sociedad dominante) **y sus sociedades dependientes** (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *“Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas”* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento

Llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores de la Sociedad Dominante en la nota 3.f de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en la que se indica que el Grupo presenta a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, deudas vencidas por importe de 101.776 miles de euros, con entidades crédito, fondos de inversión, administraciones públicas y proveedores. Adicionalmente, debido al incumplimiento de los compromisos de pago derivados de los acuerdos de refinanciación alcanzados con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) y Goya Debtco, DAC, la totalidad de la deuda pendiente adscrita a dichos acuerdos (71.427 miles de euros), podría ser exigible a corto plazo. 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 que el Grupo viene desarrollando con los acreedores referidos, para la reestructuración de la deuda, proceso que está siendo penalizado por la querrela criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus administradores ante el Juzgado Central de Instrucción número 4 de la Audiencia Nacional, del acuerdo que se pueda alcanzar con SAREB y Goya Debtco, DAC para el aplazamiento de las cuotas vencidas, todo ello, para adecuar el servicio de la deuda 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.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Además de la cuestión descrita en la sección "*Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento*", hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valoración de los activos inmobiliarios

Descripción:

El valor neto contable de los activos inmobiliarios (inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias) asciende a 533.455 miles de euros y representa el 98,6% del activo del Grupo.

El Grupo valora los activos inmobiliarios (inmovilizado material e inversiones inmobiliarias) en función del coste (precio de adquisición o coste de producción) menos, la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor y por otra parte, valora los activos inmobiliarios (existencias) a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o a su valor de realización, si éste fuera menor, registrando en su caso, el correspondiente deterioro por depreciación de existencias. En cualquier caso, el deterioro de valor equivale al exceso entre el valor contable de los activos inmobiliarios y su valor recuperable o realizable.

A los efectos de determinar el valor recuperable de los activos inmobiliarios, el Grupo no dispone de la capacidad técnica adecuada y por tanto, ha optado por solicitar informes de tasación a expertos independientes, para aquellos activos inmobiliarios que cuantitativamente son más significativos. Los informes de tasación se han basado en los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) o por aplicación de la Orden Ministerial ECO 805/2003, habiéndose contemplado los métodos de valoración residual dinámico y comparativo, dependiendo de las circunstancias y tipología del activo inmobiliario.

Ver notas 3.e.3, 5, 9, 10, 12 de la memoria consolidada adjunta.

Los activos inmobiliarios del Grupo componen la partida más significativa de las cuentas anuales consolidadas adjuntas y adicionalmente, la valoración de los mismos requiere el uso de estimaciones con un significativo grado de incertidumbre, circunstancias que han requerido que los administradores y la dirección de la Sociedad dominante hayan realizado un especial seguimiento de la valoración de los mismos y por tanto, consideramos este asunto como una cuestión clave de la auditoría.

Respuesta del auditor:

Nuestro enfoque de auditoría se ha centrado, básicamente, en nuestro entendimiento y en nuestra revisión del proceso de estimación de la valoración de los activos inmobiliarios, efectuado por los administradores y por la dirección de la Sociedad dominante, así como del entorno de control interno, por los que nuestros procedimientos se han basado en:

- Revisar los criterios utilizados en la estimación del valor de los activos inmobiliarios.
- Revisar el proceso de selección de expertos externos cuyos informes de tasación han servido de base para estimar el valor de los activos inmobiliarios.
- Analizar la idoneidad de los estándares de valoración y tasación, así como la metodología de valoración aplicada por los expertos externos en la valoración de los activos inmobiliarios.

Adicionalmente, las pruebas de detalle más significativas que hemos llevado a cabo son:

- Obtención de cartas de confirmación de los expertos externos que han realizado los informes de tasación de los activos inmobiliarios del Grupo sobre su independencia, objetividad, competencia y capacidad técnica.
- Comprobar, la razonabilidad de las conclusiones obtenidas por los expertos en sus informes de tasación respecto a los valores de los activos inmobiliarios, la congruencia de dichos valores respecto a los valores obtenidos en informes de tasación realizados en ejercicios anteriores, por los mismos u otros expertos, y la razonabilidad de los valores referidos respecto a la información reflejada en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.
- Evaluar si se han puesto de manifiesto deterioros significativos en los valores de los activos inmobiliarios del Grupo, considerando los informes de tasación y lo establecido en la normativa y principios contables que le son de aplicación al Grupo.
- Revisión del adecuado desglose de información en la memoria consolidada adjunta de la cuestión referida y todo ello, de acuerdo con la normativa contable aplicable.

Querrela criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus administradores.

Descripción:

El Grupo se encuentra inmerso en un proceso judicial, en fase de instrucción, derivado de la querrela criminal presentada por la Fiscalía Anticorrupción contra Urbas Grupo Financiero, S.A., sus administradores y otras personas, tanto físicas como jurídicas, al considerarles autores, cooperadores necesarios, o cómplices de un delito de estafa, un delito relativo al mercado y a los consumidores y varios delitos societarios. Con motivo de la interposición de la referida querrela se ha producido la apertura de Diligencias previas 56/2017 que se siguen en el Juzgado Central de Instrucción número 4 de la Audiencia Nacional.

La querrela se interpone y se sustancia como consecuencia de la investigación por parte del Ministerio Fiscal de distintos hechos presuntamente delictivos que se refieren a dos operaciones inmobiliarias y afectan, principalmente a la valoración de los activos inmobiliarios transados.

Los administradores y la dirección de la Sociedad dominante deciden cuando registrar la provisión que se pudiera derivar del procedimiento descrito anteriormente, y realizan una estimación de la misma, con base en la información disponible y su grado de ocurrencia.

Los administradores y la dirección de la Sociedad dominante han llevado a cabo un análisis y evaluación del expediente de la querrela, conjuntamente, con su departamento jurídico y la participación de un abogado externo, y han estimado no registrar provisión alguna en las cuentas anuales consolidadas adjuntas al considerar que el grado de probabilidad de que este proceso derive en un pasivo significativo para el Grupo es remoto.

Ver nota 21 de la memoria consolidada adjunta.

La estimación de los efectos que se pudieran derivar de la querella referida es una de las áreas sometidas a un alto grado de juicio por parte de los administradores y la dirección de la Sociedad dominante, por lo que hemos considerado este asunto como una cuestión clave de la auditoría.

Respuesta del auditor:

Con la colaboración de nuestros abogados penalistas, hemos documentado nuestro entendimiento y nuestra revisión del proceso de estimación efectuado por los administradores y la dirección de la Sociedad dominante, habiendo centrado nuestros procedimientos en:

- Análisis de la querella y de la razonabilidad de la estimación del resultado esperado de la misma y su efecto en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.
- Obtención de la carta de confirmación del abogado externo del Grupo encargado de asesorar al propio Grupo en el procedimiento, para contrastar con nuestro propio análisis, la evaluación realizada sobre el resultado esperado de la querella, la información que ha dispuesto y el adecuado registro, si procede, de la provisión y otros pasivos potenciales que se pudieran haber omitido.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión consolidado y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas anuales consolidadas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría 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 del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores de la Sociedad dominante tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y su presentación de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

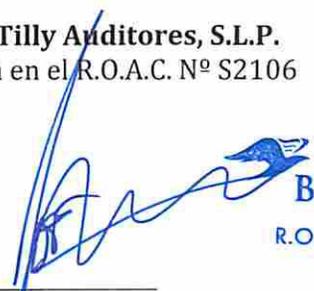
Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha veinticinco de abril de 2018.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de julio de 2015 nos nombró como auditores de la Sociedad por un periodo de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.

Baker Tilly Auditores, S.L.P.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S2106



José Antonio Torres Pérez
Socio – Auditor de Cuentas
Inscrito en el ROAC Nº 16966

Veintisiete de abril de 2018



BAKER TILLY AUDITORES,
S.L.P.

Año 2018 Nº 01/18/05621
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. y Sociedades
Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado al 31 de
diciembre de 2017



URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE 2017

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 15		
Activos intangibles	Nota 8	3	3	Capital social		343.742	336.113
Fondo de comercio		-	-	Prima de emisión		55.688	53.780
Inmovilizaciones materiales	Nota 9	2.652	2.795	Reservas de la Sociedad Dominante		141.989	144.593
Inversiones inmobiliarias	Nota 10	33.752	29.383	Reserva por adquisición inversa		(231.804)	(231.804)
Activos financieros no corrientes	Nota 14	83	80	Reservas en sociedades consolidadas		1.471	(4.524)
Inversión en empresas asociadas	Nota 11	1.245	1.245	Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio		5.230	4.832
Activos por impuestos diferidos	Nota 20	111	140	Total patrimonio neto atribuible a accionistas Soc Dom.		316.316	302.990
				Intereses minoritarios	Nota 16	817	5
Total activo no corriente		37.846	33.646	Total patrimonio neto		317.133	302.995
				INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS		-	-
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 18	831	1.041
				Otros pasivos no corrientes	Nota 19.1	1.855	2.405
				Provisiones a largo plazo	Nota 17	11.702	11.786
				Total pasivo no corriente		14.388	15.232
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Existencias	Nota 12	496.961	504.341	Provisiones a corto plazo		21	21
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 13	985	774	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 18	123.280	131.758
Otros activos financieros corrientes	Nota 14	4.648	2.961	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	Nota 19.2	10.168	10.727
Administraciones Públicas deudoras	Nota 20	425	1.545	Administraciones Públicas acreedoras	Nota 20	10.122	10.587
Otros activos corrientes		-	-	Otros pasivos corrientes	Nota 19.1	66.000	72.410
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 14	247	463	Total pasivo corriente		209.591	225.503
Total activo corriente		503.266	510.084				
TOTAL ACTIVO		541.112	543.730	TOTAL PASIVO		541.112	543.730

URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Miles de Euros)

(Cifras en euros)	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Operaciones continuadas:			
Importe neto de la cifra de negocio	Nota 22.a	4.258	7.039
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)		(4.552)	115
Trabajos realizados por la empresa para su activo		4.261	-
Aprovisionamientos	Nota 22.b	(2.796)	(5.332)
Gastos de personal	Nota 22.d	(642)	(658)
Dotación a la amortización	Notas 8, 9, 10	(268)	(138)
Servicios exteriores		(1.712)	(2.152)
Tributos		(1.137)	(1.131)
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	Nota 12	-	-
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	Nota 22.c	(222)	(335)
Deterioro del fondo de comercio de consolidación		-	-
Otros ingresos de explotación		2.891	232
Otros gastos de explotación		(50)	(1.185)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO /(PÉRDIDA)		31	(3.545)
Ingresos financieros	Nota 22.e	7.760	5.055
Gastos financieros	Nota 22.e	(3.442)	(5.829)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación Bfo / (pda)	Nota 22.e	-	(7)
Variación de instrumentos financieros	Nota 11	910	9.158
RESULTADO FINANCIERO		5.228	8.377
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.259	4.832
Impuestos sobre las ganancias	Nota 20	(29)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		5.230	4.832
ATRIBUIBLE A:			
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		5.230	4.832
Beneficio por acción (en euros por acción)			
De operaciones continuadas:			
Beneficio por acción básico		0,0002	0,0001
Beneficio por acción diluido		0,0002	0,0001

URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	5.230	4.832
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	5.230	4.832
a) Atribuido a la Sociedad Dominante	5.230	4.832

Las Notas 1 a 28 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2017

URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

AL 31 DE DICIEMBRE 2017

(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de Emisión	Deuda con Socios	Reservas por Adquisición Inversa	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en Sociedades Consolidadas	Intereses Minoritarios	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2015	336.113	53.780	-	(231.804)	11.041	-	5	(4.695)	164.440
- Ajustes por cambio de criterio contable	-	-	-	-	214.861	-	-	(81.115)	133.746
Saldo a 1 de Enero de 2016 ajustado (*)	336.113	53.780	-	(231.804)	225.902	-	5	(85.810)	298.186
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	4.832	4.832
Operaciones con accionistas									
- Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado 2015	-	-	-	-	(81.286)	(4.524)	-	85.810	-
- Otras variaciones	-	-	-	-	(23)	-	-	-	(23)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	336.113	53.780	-	(231.804)	144.593	(4.524)	5	4.832	302.995
- Ajustes por errores	-	-	-	-	(1.737)	297	-	-	(1.441)
Saldo a 1 de Enero de 2017 ajustado (*)	336.113	53.780	-	(231.804)	142.856	(4.228)	5	4.832	301.554
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	5.230	5.230
Operaciones con accionistas									
- Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumento de capital	7.629	1.908	-	-	-	-	-	-	9.537
- Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones en el patrimonio neto									
- Distribución del resultado 2016	-	-	-	-	(867)	5.699	-	(4.832)	-
- Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	812	-	812
Saldos al 31 de diciembre de 2017	343.742	55.688	-	(231.804)	141.989	1.471	817	5.230	317.133

Las Notas 1 a 28 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2017

URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Miles de Euros)

(Cifras en Miles de euros)	Notas de la Memoria	2017	2016
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(1.249)	(2.194)
Resultado antes de impuestos		5.259	4.832
Ajustes al resultado:		(4.688)	(6.719)
Amortización (+)	Nota 6, 7 y 8	268	138
Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	Nota 9 y 10	222	335
Deterioro de instrumentos financieros		(910)	(9.158)
Variación de provisiones (neto) (+/-)	Nota 15 y 18.1	50	1.185
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación		-	7
Resultado financiero		(4.318)	774
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		(1.820)	(307)
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)		-	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		52	(154)
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)		-	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (-/+)		(1.872)	(153)
Aumento / (Disminución) de otros pasivos financieros (-/+)		-	-
Aumento / (Disminución) de otros activos y pasivos no corrientes (-/+)		-	-
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de inversión		-	-
Otros activos financieros		-	-
Desinversiones en (+):		-	-
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		1.033	2.105
Intereses cobrados y pagados netos		-	-
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
Emisión de deudas con empresas vinculadas		3.000	3.800
Devolución y amortización de deudas con entidades financieras		(1.967)	(1.695)
Variación de reservas		-	-
4. AUMENTO/ DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)		(216)	(89)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		463	552
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		247	463

Las Notas 1 a 28 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2017

Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada correspondiente
al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

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 las 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 contable y a Urbas Grupo Financiero, S.A. como sociedad adquirente legal, identificándose para estos efectos en la memoria como "Sociedad Adquirente Contable (Aldira)" y "Sociedad Adquirente legal (Urbas)".

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 2017, 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 2018.

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 consolidado y de la situación financiera consolidada de Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes, al 31 de diciembre de 2017, y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados 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 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 30 de Junio de 2017. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2017, 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.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en 2017

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial, se presentan de acuerdo con las NIIF-UE, 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 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 medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo Urbas Grupo Financiero S.A. se presentan en la Nota 5.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2017 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

- NIC 7 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar"
- NIC 12 (Modificación) "Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas".
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016: Las modificaciones afectan a la NIIF 12 "Revelación de participaciones en otras entidades" y se refieren principalmente a una aclaración sobre el alcance de la Norma.

El impacto de la interpretación de las mismas no ha sido significativo.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de firma de las presentes cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, y aunque permiten su aplicación anticipada, el Grupo no las ha adoptado con anticipación:

- NIIF 4 (Modificación) "Aplicación de la NIIF 9 "Instrumentos financieros" con la NIIF 4 "Contratos de seguro"
- NIIF 9 "Instrumentos financieros"
- NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes"
- NIIF 15 (Modificación) "Aclaraciones a la NIIF 15 "Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes"
- NIIF 16 "Arrendamientos"
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016: Las modificaciones afectan a NIIF 1 y NIC 28 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018. Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera": Eliminación de las exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan NIIF por primera vez.
 - NIC 28, "Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos": Valoración de una inversión

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 2017 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 (véase Nota 5.a).
3. La valoración de activos inmobiliarios (inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias) y las posibles pérdidas por deterioro de dichos activos (véanse Notas 5.b, 5.c, 5.d y 5.f).

Teniendo en cuenta que para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, uno de los aspectos críticos de los mismos es la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo y adicionalmente, con el objeto de abordar y disipar las posibles dudas que pudieran existir sobre la veracidad de la información relativa a la valoración de dichos activos, que han sido puestas de manifiesto en el escrito de querrela presentado por la Fiscalía Anticorrupción ante el Juzgado Central de Instrucción número cuatro de la Audiencia Nacional, en virtud del cual se siguen las Diligencias Previas 56/2017 (Véase nota 21), los administradores de la Sociedad Dominante han encargado valoraciones actualizadas de numerosos activos inmobiliarios.

En las valoraciones actualizadas de los activos inmobiliarios se han tenido en cuenta los siguiente aspectos:

- Las valoraciones actualizadas están basadas en informes de tasación realizados por expertos independientes. En aquellos casos, en los que podría existir algún tipo de duda sobre la independencia del tasador se ha optado por su sustitución, con el objetivo de eliminar cualquier duda sobre la valoración de los activos inmobiliarios. Las principales sociedades de tasación que han intervenido en el proceso han sido: Arquitasa Sociedad de Tasación, S.A., Arquitectura y Valoraciones S.L., Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. e Instituto de Valoraciones, S.A..
- Independientemente de las tasaciones que la Sociedad pudiera disponer de ejercicios anteriores se ha optado por la actualización o solicitud adicional de tasaciones para todos aquellos activos inmobiliarios, de la Sociedad y de sus sociedades participadas, más significativos, cuya tasación anterior tuviera una antigüedad superior a 12 meses desde la fecha de cierre de las cuentas anuales abreviadas adjuntas (31/12/2017). En el caso, de activos inmobiliarios menos significativos, se ha optado por actualizar o solicitar una tasación de forma aleatoria atendiendo a su distribución geográfica y siempre con el objetivo de cubrir un porcentaje significativo del valor total de los activos inmobiliarios de la sociedad y de sus sociedades participadas. No obstante lo anterior, se ha solicitado tasación

actualizada de activos inmobiliarios en aquellos casos en que se hubiera estimado la existencia de indicios de deterioro.

- Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la Orden Ministerial ECO 805/2003, si bien cabe puntualizar que dicha norma no es de observancia y aplicación obligatoria, a los efectos de las valoraciones de los activos inmobiliarios referidos, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1, y 2 de la Orden referida. En aquellos casos en que no se han seguido los criterios de la mencionada Orden, se han seguido criterios aplicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), perfectamente válidos y compatibles con las Normas Internacionales de Contabilidad.
- En las valoraciones realizadas se ha utilizado la siguiente metodología:
 - Terrenos y solares: Método residual dinámico, que analiza la inversiones de acuerdo con los valores esperados y contempla las siguientes hipótesis:
 - ✓ Se han estimado los flujos de caja como diferencia entre los cobros o en su caso, entregas de crédito, ambos estimados y los pagos que se estiman realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción. Incluso los pagos por los créditos concedidos. En cualquier caso los cobros y pagos se han aplicado en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.
 - ✓ Se han elegido tasas de actualización de descuento aceptables para potenciales inversores y aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.
 - Viviendas: Método residual dinámico para el valor del solar y métodos comparativos y residual dinámico para la construcción.

El resumen de las tasaciones de los activos inmobiliarios del Grupo se incluye en el Anexo I.

4. El valor razonable de determinados activos financieros (véase Nota 5.i).
5. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 5.j).
6. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 26).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible, al 31 de diciembre de 2017, 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 83.637 miles de euros (véase Nota 18), deudas vencidas con fondos de inversión por importe de 7.693 miles de euros (véase Nota 19), deudas vencidas y pendientes de pago con administraciones públicas por importe de 6.261 miles de euros (véase Nota 20) y deudas vencidas y pendientes de pago con proveedores por importe de 4.185 miles de euros (véase Nota 19).

Adicionalmente, dado que la Sociedad ha incumplido el pago del primer vencimiento derivado de los acuerdos de refinanciación alcanzados con la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria (SAREB) y con Goya Debtco DAC, la totalidad de la deuda pendiente de vencimiento, afecta a dichos acuerdos (36.663 miles de euros y 34.764 miles de euros, respectivamente), podría ser exigible a corto plazo, salvo que dichas entidades decidan no ejecutar la deuda pendiente y concedieran un aplazamiento adicional de las cuotas vencidas, circunstancia que está siendo negociada con los referidos acreedores (véanse Notas 18 y 19).

Por otra parte, la Fiscalía Anticorrupción ha presentado una querrela criminal, ante el Juzgado Central de Instrucción número cuatro de la Audiencia Nacional, que afecta a Urbas y a sus administradores y en virtud del cual se siguen las Diligencias Previas 56/2017 (véase Nota 21). Aunque, de acuerdo con el análisis realizado de la misma, conjuntamente con nuestro departamento jurídico y expertos externos, entendemos que dicha querrela no incidirá de forma significativa en nuestros estados financieros, lo cierto es que dicha situación provocó la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad Dominante, que finalmente fue restablecida a finales del año 2017, si bien todo ello está incidiendo de forma directa en retrasos sobre la resolución de los distintos procesos de renegociación de deuda abiertos y por tanto, en el desarrollo del plan de negocio del Grupo que está encaminado a revitalizar el bajo nivel de actividad que actualmente presenta el Grupo.

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 del mismo para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance consolidado adjunto, que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará.

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

- a) Durante el ejercicio 2017 el Grupo ha alcanzado un acuerdo tanto con la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria (SAREB), como con Goya Debtco para la refinanciación de la deuda (véanse Notas 18 y 19). Independientemente de que el Grupo no haya atendido al pago de los vencimientos de la primera cuota, estamos en negociación con los referidos acreedores para conseguir un aplazamiento de dichos vencimientos y estimamos que podremos alcanzar un acuerdo favorable a los intereses del Grupo.
- b) El Grupo tiene abiertos otros procesos de renegociación de la deuda 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 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.
- c) El proceso de reforzamiento de la situación patrimonial que la Sociedad Dominante llevó a cabo durante el ejercicio 2015, con el objetivo de eludir la situación de disolución en la que se encontraba al cierre del ejercicio 2014 y para ellos los principales hitos acometidos fueron los siguientes:
 - Con fecha 12 de marzo de 2015, y en relación al segundo plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto, relativo a la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria con fecha 30 de junio

de 2014, el Consejo de Administración procedió a aumentar el capital de la Sociedad Dominante en la cantidad de 2.995,5 miles de euros mediante compensación de créditos.

- Con fecha 5 de agosto de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante procedió a ejecutar la ampliación de capital mediante compensación de créditos aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía "URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A." celebrada en primera convocatoria el día 10 de julio de 2015. En cuanto al primer periodo de ratificación y adhesión, los acreedores suscribieron acciones mediante la compensación de sus créditos por un importe total de 3.421,9 miles de euros, correspondiendo 2.737,5 miles de euros al valor nominal de las acciones emitidas y 684,4 miles de euros a prima de emisión.
- Con fecha 6 de agosto de 2015 se llevó a cabo la ampliación de capital de la Sociedad Dominante 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 sociedad "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.".

El grupo, al cierre del ejercicio 2017 presenta un patrimonio neto de 317,1 millones de euros.

- d) El Grupo cuenta con el apoyo financiero de las sociedades vinculadas Robisco Investment, S.L. y Nova Lurani, S.L. En este sentido, el acuerdo tiene vigencia hasta diciembre de 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 (véase Nota 15).

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.

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 2017

Entradas al perímetro de consolidación

Con fecha 4 de mayo de 2017, la sociedad Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. adquiere el 100% de la sociedad Gespar Propiedades S.L., por un importe de 1 miles de euros la cual a su vez es titular del 60 % del capital de Urbanijar Ibérica S.L. y del derecho de crédito garantizado con el 40 % restante, estando negociando en la actualidad la recuperación de dicho 40 %, que se encuentra pignorado a su favor.

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 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 Rumanía 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 Rumanía S.A., lo que motivó la salida de Urbas Rumanía S.A., al ser Urbas Bulgaria la poseedora de esta última, no registrándose ningún resultado por la venta, puesto que se encontraba totalmente deteriorado.

i) Corrección de errores

El Grupo ha regularizado en el ejercicio la valoración de activos inmobiliarios (existencias-Terrenos y solares) por importe de 1.737 miles de euros. Dichos importes han sido registrados contra el patrimonio neto de la sociedad (Rvas. de la Sociedad Dominante). La regularización tiene su origen en la aportación recibida de dos fincas en los ejercicios 2014 y 2015 por 39 miles de euros y 1.698 miles de

euros, respectivamente. La ejecución de dichas fincas por parte de terceros (entidades financieras) ha supuesto la baja contable de las mismas y el reconocimiento de un derecho de cobro frente a los aportantes. En cualquier caso, por prudencia valorativa se ha decidido mantener registrado el deteriorado de dicho crédito hasta que la Sociedad no inicie las oportunas acciones de reclamación del mismo.

El Grupo ha corregido errores de ejercicios anteriores que corresponden a gastos de ejercicios anteriores que debieron ser activados. Dicho ajuste ha supuesto un incremento de las partidas de "Inversiones inmobiliarias" por importe de 418 miles de euros, de "Deudas con administraciones públicas" por importe de 121 miles de euros y del patrimonio neto del Grupo por importe de 297 miles de euros.

j) Comparación de la información

Las referencias al "ejercicio 2017", contenidas en las presentes cuentas anuales consolidadas, deben entenderse hechas al "ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2017". Asimismo, las referencias al "ejercicio 2016" deben entenderse hechas al "ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2016". 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 (todos ellos consolidados), además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior (2016).

Las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2016 y 2017 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 el beneficio del ejercicio, a "reserva legal" 294,1 miles de euros y el resto 244,9 miles de euros a compensar "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

El resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio 2016 supuso el registro de un beneficio de 2.402 miles de euros y ha sido aplicado 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 2017 y 2016, 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.

Los elementos de inmovilizado intangible son activos de vida útil definida y, por lo tanto, deberán ser objeto de amortización sistemática durante su vida útil considerando como tal, el periodo durante el cual se prevé, razonablemente, que los beneficios económicos inherentes al activo produzcan rendimientos para la empresa. Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de 10 años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particular sobre inmovilizado intangible.

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	10
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) 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).

d) Deterioro de valor de inmovilizados 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 contabilizan a valor razonable, que representa el valor en un mercado abierto determinado anualmente por valoradores externos. El valor razonable se basa en precios de un mercado activo, que se ajustan, en caso necesario, en función de las diferencias en la naturaleza, localización y condición del activo correspondiente.

El importe recuperable de los activos inmobiliarios (inmovilizado material e inversiones inmobiliarias) han sido determinados sobre la base de los informes de tasación elaborados por expertos independientes de acuerdo con las premisas e hipótesis de trabajo descritas en la nota 3.e.3.

e) 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.

f) 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.

A los efectos del valor de realización de los activos inmobiliarios (existencias- Terrenos y Solares y Obra terminada) se han tenido en cuenta los informes de tasación elaborados por expertos independientes de acuerdo con las premisas e hipótesis de trabajo descritas en la Nota 3.e.3.

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.

El Grupo revisa si sus existencias se han deteriorado en su valor en libros con relación al valor recuperable. Cuando el valor de mercado de una existencia sea inferior a su precio de adquisición o a su coste, se procederá a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión, cuando la depreciación sea reversible. Si la depreciación fuera irreversible, se tendrá en cuenta tal circunstancia al valorar las existencias.

g) 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.

h) 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.

i) 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 5.i). Se estima que el riesgo de crédito no es significativo al 31 de diciembre de 2017.

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

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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

j) 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 2017, 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 Notas 17 y 21).

k) Impuesto sobre las ganancias

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

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

Con fecha 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.

l) 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.

m) 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 2017 y 2016, no se han capitalizado intereses en estos activos.

n) 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.

o) 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.

p) 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 2017, no hay saldos registrados en moneda distinta del euro.

No se han producido transacciones significativas, en 2017, en moneda distinta del euro.

q) Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de euros	
	2017	2016
Existencias (Nota 12)	490.876	487.774
Total activos corrientes	490.876	487.774
Deuda con entidades de crédito (Nota 18)	-	-
Total pasivos corrientes	-	-

r) 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.

s) 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	
	2017	2016
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	5.230	4.832
Número medio ponderado de acciones en circulación	34.109.758.019	33.611.254.139
Resultado básico por acción (euros)	0,0002	0,0001

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	
	2017	2016
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	5.230	4.832
Número medio ponderado de acciones en circulación	34.109.758.019	33.611.254.139
Resultado básico por acción (euros)	0,0002	0,0001

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 2017, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2017, 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	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Ingresos:								
Ventas	3.734	6.320	524	719	-	-	4.258	7.039
Total ingresos	3.734	6.320	524	719	-	-	4.258	7.039
Resultados:								
Rdo. del segmento	27	(3.653)	4	108	-	-	31	(3.545)
Rdo. de explotación	27	(3.653)	4	108	-	-	31	(3.545)
Ingresos financieros	7.760	5.055	-	-	-	-	7.760	5.055
Gastos financieros netos	(3.226)	(5.479)	(5)	(10)	(211)	(340)	(3.442)	(5.829)
Rdo. Entidades valoradas método participación	-	-	-	-	-	(7)	-	(7)
Variación Instrumentos Financieros	-	-	-	-	910	9.158	910	9.158
Resultado antes de impuestos	4.561	(4.077)	(1)	98	699	8.811	5.259	4.832

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 2017 y 2016, todas las operaciones se han efectuado en España.

8. Activos intangibles

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, en los ejercicios 2017, y 2016 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017

(Cifras en miles de euros)	31.12.2016	Adiciones	Retiros	31.12.2017
Coste:				
Dº de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	-	15.025
Aplicaciones informáticas	50	-	-	50
	15.075	-	-	15.075
Amortización acumulada:				
Dº de explotación y otro inmovilizado material	(52)	-	-	(52)
Aplicaciones informáticas	(59)	-	-	(59)
	(111)	-	-	(111)
Deterioro:				
Derechos de explotación	(14.961)	-	-	(14.961)
	(14.961)	-	-	(14.961)
Total neto	3	-	-	3

Ejercicio 2016

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

No se han producido pérdidas de valor de elementos clasificados en este epígrafe.

9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, en los ejercicios 2017 y 2016, han sido los siguientes:

Ejercicio 2017

(Cifras en miles de euros)	31.12.2016	Incorporaciones al perímetro	Adiciones	31.12.2017
Coste:				
Terrenos y construcciones	2.867		-	2.867
Mobiliario	225		-	225
Equipos para procesos informáticos	86		2	88
Otro inmovilizado material	46	5	32	83
Total coste	3.224	5	34	3.263
Amortización acumulada:				
Construcciones	(108)		(17)	(125)
Mobiliario	(217)		(2)	(219)
Equipos para procesos informáticos	(84)		(5)	(89)
Otro inmovilizado material	(21)	(2)	(1)	(24)
Total amortización acumulada	(430)	(2)	(25)	(457)
Deterioro :				
Construcciones	-	-	(154)	(154)
Total deterioro	-	-	(154)	(154)
TOTAL NETO	2.794	3	(145)	2.652

Ejercicio 2016

(Cifras en miles de euros)	31.12.2015	Adiciones	Retiros	31.12.2016
Coste:				
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
Total coste	3.206	20	(2)	3.224
Amortización acumulada:				
Construcciones	(90)	(18)	-	(108)
Mobiliario	(216)	(1)	-	(217)
Equipos para procesos informáticos	(81)	(3)	-	(84)
Otro inmovilizado material	(22)	(1)	2	(21)
Total amortización acumulada	(409)	(23)	2	(430)
Total Neto	2.797	(3)	-	2.794

A 31 de diciembre de 2017 la composición de los principales activos del Inmovilizado material son los siguientes (valores expresados en miles de euros):

Nombre promoción	Emplazamiento	Superficie (m ²)	V.N.C. a 31/12/2017	Valor Tasación ⁽²⁾	Comentarios
MADRID					
Oficina principal ⁽¹⁾	C/ Sta.Cruz de Marcenado, 4	890	1.791	1.791	Sede social Aldira
GUADALAJARA					
Locales de oficinas	Pza de los Caidos, 7 y 8	450	669	866	Oficina principal sociedad Matriz
TOTAL Inmovilizado Material		1.340	2.460	2.657	

⁽¹⁾Activos incorporados tras la adquisición de ALDIRA

⁽²⁾Tasaciones realizadas por Tinsa Sociedad de Tasaciones Inmobiliarias S.A. de fecha 21/11/2017 la correspondiente a Pz. de los Caidos y Tecnicasa con fecha 17/11/2017 la correspondiente a los locales de C/Sta. Cruz de Marcenado,4.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, únicamente los locales de oficinas de Pza. de los Caidos,7 y 8 están garantizando una deuda con garantía hipotecario asociada al Fondo de Inversión con Goya Debtco cuya deuda principal a 1.068 miles de euros.

Con base en las valoraciones de activos inmobiliarios (inmovilizado material) realizadas por expertos independientes (Nota 3.e.3), se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar, a 31 de diciembre de 2017, un deterioro de valor de los inmuebles destinados a uso propio por importe de 154 miles de euros, y como contrapartida ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de Inmovilizado-Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 22.c)

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 2017, los Administradores consideran que las coberturas contratadas son suficientes.

10. 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 2017

(Cifras en miles de euros)	31.12.2016	Adiciones	Trasposos	31.12.2017
Coste:				
Terrenos	8.461	-		8.461
Construcciones	23.394	418	9.099	32.911
Total coste	31.855	418	9.099	41.372
Amortización acumulada:				-
Construcciones	(2.243)	(242)		(2.485)
Total amortización acumulada	(2.243)	(242)	-	(2.485)
Deterioro:				-
Construcciones	(229)	(67)	(4.839)	(5.135)
Total deterioro	(229)	(67)	(4.839)	(5.135)
TOTAL NETO	29.383	109	4.260	33.752

Durante el ejercicio 2017 se ha traspasado desde existencias a inversiones inmobiliarias los apartamentos de la promoción Puerto Rey Fase II, los cuales han sido arrendados, con un valor neto contable de 4.261 miles de euros.

El importe de las altas por importe de 418 miles de euros corresponde a la activación de gastos incurridos en ejercicios anteriores (nota 3.i de la memoria).

Ejercicio 2016

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

Durante el ejercicio 2016 la entidad BBVA adjudicó 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.

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

Nombre promoción	Emplazamiento	Superficie (m ²)	Valor Mercado (miles de euros)	Tasador	Fecha tasación	Estado	Método de hipótesis
MADRID							
C.C. Meco	Meco	11.092	8.914	Rdo Taxaciones	03-03-17	A	Comparación de mercado y actualización de rentas
C.C. Terraza Meco	Meco	590	461	Instituto de Valoraciones	30-10-15	A	Residual dinámico
Local Pinto	Pinto	1.938	2.816	Rdo Taxaciones	09-03-17	A	Comparación de mercado
Hotel - Residencia	Cercedilla	4.036	3.357	Tecnitasa	16-03-16	N	Residual dinámico
GRANADA							
C.C. Loma Verde	Alborote	5.540	4.861	Rdo Taxaciones	15-03-17	N	Comparación de mercado
C.C. Loma Linda	Ogijares	3.872	2.996	Rdo Taxaciones	06-03-15	N	Comparación de mercado
Local El Serrallo	Granada	3.035	672	Rdo Taxaciones	05-03-15	N	Comparación de mercado
JAÉN							
Local Paladium	Linares	421	396	Rdo Taxaciones	04-03-15	N	Comparación de mercado
GUADALAJARA							
Local de oficinas	Pza de los Caídos, 7	109	204	Tinsa sociedad de Tasaciones Inmobiliarias	21-11-17	N	Comparacion de mercado
MALAGA							
82 plazas de parking	Estepona	2.525	926	Tinsa sociedad de Tasaciones Inmobiliarias	08-11-17	N	Comparacion de mercado
Locales Banana Beach	Marbella	2.525	2.987	Rdo Taxaciones	05-03-15	N	Comparacion de mercado
ALMERIA							
Puerto Rey II	Vera	52 aptos	4.714	Tinsa sociedad de Tasaciones Inmobiliarias	20/04/2017	A	Comparacion de mercado
VALENCIA							
Teatro Valencia	Valencia	1.153	1.517	Rdo Taxaciones	07-04-16	A	Comparacion de mercado
TOTAL PATRIMONIO		36.836	34.821				

(N): No arrendado/ (A): Arrendado

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

A 31 de diciembre de 2017, las inversiones inmobiliarias que se encuentran afectas a hipoteca o garantía, son por un lado el local de Pinto con un principal pendiente de 929 y el conjunto de apartamentos turísticos Puerto Rey II el cual tiene asociado un préstamo hipotecario con un saldo reclamado pendiente y en fase de ejecución de 8.340 miles de euros. Indicar también que el local de oficinas de Pza. de los Caídos, 7 y las 82 plazas de parking en Estepona están garantizando una deuda con garantía hipotecaria asociada al Fondo de Inversión, Goya Debtco, cuyo saldo asciende a 1.243 miles de euros de principal pendiente.

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 2018, no esperando incidencia alguna al respecto.

A los efectos del análisis de la valoración de las inversiones inmobiliarias y su deterioro, si lo hubiere, al 31 de diciembre de 2017, se han utilizado las valoraciones realizadas por tasadores independientes, de acuerdo con las premisas e hipótesis de trabajo descritas en la Nota 3.e.3. La valoración de los referidos activos, asciende a 34.821 miles de euros (29.954 miles de euros en el ejercicio 2016). De acuerdo con la valoración anterior, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar, a 31 de diciembre de 2017, un deterioro de valor por importe de 68 miles de euros, que como contrapartida ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de Inmovilizado-Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 22.c)

11. Inversiones en empresas asociadas

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

Movimiento Inversiones en Empresas Asociadas	Miles Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2015	2.002
Incorporaciones al perímetro de consolidación ⁽¹⁾	1.250
Salidas del perímetro de consolidación ⁽²⁾	(2.000)
Resultados del ejercicio	(7)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1.245
Incorporaciones al perímetro de consolidación	-
Salidas del perímetro de consolidación	-
Resultados del ejercicio	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1.245

⁽¹⁾ 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 Españas), 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.

⁽²⁾ 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 2017 y 2016, corresponde a las participaciones integradas por el método de la participación, cuyo detalle es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Caribbean Resort & Golf S.L.	1.243	1.243
El Decano Audiovisual, S.L.	2	2
Inversión en empresas asociadas	1.245	1.245

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

Ejercicio 2017

	% Participación	Miles de euros		
		Total Activos	Pasivos exigibles	Resultado
Caribbean Resort & Golf S.L.	30,00%	597	9	(1)
El Decano Audiovisual, S.L.	40,64%	11	7	-

Ejercicio 2016

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

12. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Terrenos y solares	471.814	478.790
Obra en curso (ciclo largo)	65.667	65.667
Inmuebles terminados	12.237	17.699
Anticipos a proveedores	15.612	15.527
Total Coste	565.330	577.683
Terrenos y solares	(47.072)	(51.134)
Obra en curso (ciclo largo)	-	-
Inmuebles terminados	(6.119)	(7.031)
Anticipos a proveedores	(15.177)	(15.177)
Total Deterioros	(68.369)	(73.342)
Total neto	496.961	504.341

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2017, 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.

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.

A los efectos de la valoración de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2017, se han tenido en cuenta las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo, de acuerdo con las premisas e hipótesis de trabajo descritas en la nota 3.g. Dichos informes de tasación han puesto de manifiesto una valoración de las referidas existencias, aproximadamente, a 553.293 miles de euros (557.088 miles de euros al 31 de diciembre de 2016). De acuerdo con la valoración anterior, al cierre del ejercicio 2017 y 2016, no existe ningún tipo de deterioro registrado.

Existencias con un valor neto contable de 209.237 miles de euros garantizan préstamos hipotecarios, cuyos saldos principales pendientes de pago, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, ascienden a 103.304 miles de euros y 107.121 miles de euros, respectivamente (véase Nota 18).

Existencias con un valor neto contable de 117.572 miles de euros garantizan 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 de 38.221 miles de euros, 3.976 miles de euros y 21.376 miles de euros, respectivamente (véase Nota 19).

Al 31 de diciembre de 2017, existen embargos de las Administraciones Públicas por un principal pendiente que ascienden a 3.947 miles de euros (3.908 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) 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.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2017, existen hipotecas vencidas por importe de 83.637 miles de euros (101.715 miles de euros en el ejercicio 2016) 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 2016 y 2017, la mayor parte de los anticipos se encuentran deteriorados.

Durante el ejercicio 2017, no se han activado intereses financieros.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2017 no existen compromisos de venta de importe significativo.

Principales variaciones del ejercicio 2017

Durante ejercicio 2017, se ha incorporado al perímetro de consolidación Urbanijar Ibérica con un valor neto de los activos (existencias) de 1.596 miles de euros (60% de la participación sobre un valor razonable del activo neto de 1.595 miles de euros) correspondientes a un terreno en Nijar (Almería) y otro en Guadalajara.

Durante el ejercicio 2017 se produjo la adjudicación por parte de BBVA de la promoción denominada como Barranco de Don Juan (Sector 4 y 6) en Cabanillas del Campo, con un valor neto de existencias de 715 miles de euros a un precio de 1.260 miles de euros dándose de baja los préstamos que tenían asociados estas fincas de 1.260 miles de euros, incluidos intereses, que provocaron un resultado de 545 miles de euros.

Adicionalmente, se produjo la adjudicación por parte de Banco Sabadell de varias fincas de Tórtola, con un valor neto de existencias de 2.057 miles de euros a un valor de ejecución por importe de 2.332 miles de euros dándose de baja los préstamos que tenían asociados estas fincas de casi 3.274 miles de euros, incluidos intereses, que provocaron un beneficio de 1.140 miles de euros.

El traspaso registrado en el cuadro de movimientos de existencias corresponde a la modificación descrita en la Nota 10.

Los retiros registrados en el epígrafe de Terrenos y solares corresponden a la baja explicada en la Nota 3.i

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 valor de ejecución 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 Tórtola y C/Ambrosio Pérez 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.

13. 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)	2017	2016
Clientes	450	491
Deterioros	(171)	(171)
Total saldo neto clientes	279	320
Deudores diversos	941	689
Deterioros	(235)	(235)
Total otros activos corrientes	706	454
Total	985	774

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

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El saldo registrado en este epígrafe, al 31 de diciembre de 2017, recoge un importe que asciende a 247 miles de euros (463 miles de euros en 2016), 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			
	2017		2016	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otros activos financieros	83	17.952	80	16.265
Total bruto	83	17.952	80	16.265
Pérdidas por deterioro	-	(13.304)	-	(13.304)
Total neto	83	4.648	80	2.961

Otros activos financieros

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2016 y 2017, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2017		2016	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Depósitos y fianzas	-	47	-	67
Otros créditos	83	17.905	80	16.198
Total	83	17.952	80	16.265

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

Dentro del epígrafe "Otros créditos a corto plazo" se incluyen créditos vencidos totalmente deteriorados al 31 de diciembre de 2017 por importe de 13.304 miles de euros (mismo importe en 2016), de los cuales, 10.871 miles de euros (mismo importe en 2016) 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 2017 y 2016, el Grupo no ha registrado deterioros.

15. Capital y reservas

Capital social

A 31 de diciembre de 2017, el capital social de la Sociedad Dominante asciende TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SEIS CON NOVENTA Y SEIS (343.741.606,96 €), distribuido en 34.374.160.696 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 34.374.160.696, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie.

Durante el ejercicio 2017 se han llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital por parte de la Sociedad Dominante:

- Con fecha 6 de abril de 2017 quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital social por un importe total nominal de 3.761.022,89 €, más una prima de emisión de 940.255,73 €, lo que hace un total de 4.701.278,62 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 376.102.289 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, mediante compensación de créditos según autorización aprobada en virtud de 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.

- En uso de la misma autorización de Junta General con fecha 24 de agosto de 2017 se ha procedido a la inscripción en el Registro Mercantil de ampliación de capital por compensación de créditos, relativa al segundo periodo de suscripción, por un importe de 895.901,64 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 89.590.164 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 33.987.356.439 a la 34.076.946.602, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, más una prima de emisión de 223.975,41 €, lo que hace un total de 1.119.877,05 €.
- Por último, con fecha 14 de septiembre de 2017 quedó inscrita en el Registro Mercantil ampliación de capital por un importe de 2.972.140,94 €, más una prima de emisión de 743.035,24 €, lo que hace un total de 3.715.176,18 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 297.214.094 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 34.076.946.603 a la 34.374.160.696, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes, mediante compensación de créditos según autorización aprobada en virtud de acuerdo contenido en el punto Tercero del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 30 de junio de 2017.

Todas las acciones constitutivas del capital social de Urbas Grupo Financiero, S.A. gozan de los mismos derechos y cotizan en el Mercado Continuo Español, si bien al 31 de diciembre de 2017 existen 31.521.946.547 acciones pendientes de ser admitidas a cotización, y corresponden a las ampliaciones de capital que se detallan a continuación:

- 30.759.040.000 acciones por un importe nominal de 307.590.400 euros, más 376.102.289 acciones por un importe nominal de 3.761.022,89 €, procedentes de la ampliación de capital social mediante aportación no dineraria de las 69.341.066 participaciones que integran el 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.", que quedó inscrita en el Registro Mercantil el 24 de septiembre de 2015.
- 762.906.547 acciones correspondientes a las ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio 2017 y descritas en párrafos anteriores. No obstante lo anterior, las 465.692.453 acciones, correspondientes a las ampliaciones de capital de fechas 6 de abril de 2017 y 24 de agosto de 2017, han sido admitidas a cotización por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 23 de marzo de 2018 (véase Nota 28).

Al 31 de diciembre de 2017, el valor de cierre de cotización ascendía a 0,013 euros.

El movimiento del patrimonio neto a nivel consolidado, durante el ejercicio 2017, es el siguiente:

	Miles de euros					
	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reservas	Minoritarios	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	336.113	53.780	(91.735)	5	4.832	302.995
Nota 3.j.)			(1.441)			(1.441)
Saldo a 1 de Enero de 2017 ajustado	336.113	53.780	(93.176)	5	4.832	301.554
Resultado neto al 31 de diciembre de 2017	-	-	-	-	5.230	5.230
Ampliación de Capital	7.629	1.908				9.537
- Aplicación del resultado			4.832		(4.832)	-
- Otras variaciones	-	-	-	812	-	812
Saldo al 31 de diciembre de 2017	343.742	55.688	(88.344)	817	5.230	317.133

Autorizaciones para adquisición de acciones propias

La Junta General celebrada el 19 de julio de 2016 autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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.

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 2016 y 2017, asciende a 53.780 y 55.688 miles de euros, respectivamente.

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 2017, asciende a 55.688 miles de euros.

Reserva legal

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

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 2017, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Reservas de la Sociedad Adquiriente

Reservas de la Sociedad Adquiriente	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Reserva Especial	11.073	11.073
Reserva por Adquisición de participaciones	213.124	214.861
Resultados de ejercicios anteriores atribuibles a la Sociedad Adquiriente	(82.208)	(81.341)
Total	141.989	144.593

Reservas por adquisición de participaciones

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2017, tiene un importe de 213.124 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, según se indica en la Nota 3.c de la

memoria, y es equivalente a la diferencia entre el valor de los activos acordados inicialmente entre las partes independientes y el valor de tasación de los activos incluido en el informe del experto independiente 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 2017, 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 el ejercicio 2015 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	
	31/12/2017	31/12/2016
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	6.949	-
Urbas Grupo Financiero S.A.	101	(2.705)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	(5)	(2)
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	(1)	-
Construcciones la Vega COVE, S.L.	(2.932)	(741)
Inversiones Playamayor, S.L.	(57)	(2)
Localeasy, S.L.	(3)	(101)
Torres de la Alameda Investment, S.L.	(413)	(108)
Terlemudes, S.L.	(14)	(3)
Divertiendas, S.L.	(11)	(2)
Jose Luis Casso 72, S.L.	(1.985)	(709)
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	(5.320)	(4.373)
Caribbean Resort & Golf S.L.	(7)	-
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	(149)	(149)
Cabosur Gestión XXI S.L.	(2)	(2)
Reservas en Sociedades por el método de puesta en equivalencia	(158)	(151)
Total	1.471	(4.524)

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 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, con fecha 8 de marzo de 2017, 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.

Acciones propias.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio Neto. Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante no posee autocartera.

16. Intereses minoritarios

El importe registrado en este epígrafe por 817 miles de euros corresponde a la participación de terceros en la sociedad Loinsa Portugal, S.A.. y Urbanijar Ibérica SL, esta última incorporada al perímetro de consolidación, a través de la compra de participaciones de la sociedad Gespar Propiedades con fecha 4 de mayo 2017.

17. Provisiones

Provisiones a largo plazo

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

	Miles de euros
Saldo a 31 de diciembre de 2015	10.317
Dotaciones	1.735
Aplicaciones	(884)
Traspasos	618
Saldo a 31 de diciembre de 2016	11.786
Dotaciones	395
Aplicaciones	(479)
Traspasos	-
Saldo a 31 de diciembre de 2017	11.702

El importe de esta partida recoge el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios, reclamaciones o compromisos de acuerdo a lo indicado en la NIC37.

Las dotaciones registradas por importe de 395 miles de euros durante el 2017 se han producido como consecuencia de los litigios que el Grupo mantiene vigentes a 31 de diciembre de 2017, principalmente derivados de liquidaciones de ITP y AJD, que se han registrado con cargo al epígrafe "Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Las aplicaciones por importe de 479 miles de euros corresponden a la reversión de las cantidades provisionadas en ejercicios anteriores en concepto de costas por juicios hipotecarios, y cuyas adjudicaciones sobre las ejecuciones hipotecarias han sido efectuadas durante el ejercicio 2017.

El saldo total de provisiones por litigios, al 31 de diciembre de 2017, asciende a 11.702 miles de euros. Dentro de este importe, se incluye una provisión registrada por la Sociedad Dominante en el ejercicio 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 (véase Nota 21).

18. Deudas con entidades de crédito.

El detalle de las "Deudas con entidades de crédito", por vencimientos, a 31 de diciembre de 2016 y 2017 del Grupo es el siguiente:

(Cifras en miles de euros)	2017	2016
Pólizas de crédito y préstamo	846	1.962
Deuda por intereses	11.568	22.712
Hipotecas subrogables (Nota 12)	103.303	107.121
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias (Nota 10)	8.393	1.004
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio (Nota 9)	-	-
	124.111	132.799
Vencimientos previstos:		
Vencidos	83.637	101.715
A un año	2.600	30.156
A dos años	6.947	115
A tres años	5.337	99
A cuatro años	6.142	99
A cinco años o posteriores	19.449	615
Saldos incluidos en pasivo corriente	123.280	131.758
Saldos incluidos en pasivo no corriente	831	1.041

Tal como se aprecia en el cuadro anterior, en el detalle de los vencimientos previstos, El Grupo se encuentra en una situación de riesgo financiero alto ya que un 67% de masa pasiva financiera con entidades de crédito se encuentra vencida (83.637 miles de euros sobre 124.111 miles de euros).

En cualquier caso, el Grupo se encuentra en un proceso continuo de reestructuración de su endeudamiento financiero, que viene desarrollando desde la integración de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y sociedades dependientes en el propio Grupo. Dicho proceso negociador se ha materializado en la firma de distintos acuerdos de refinanciación de la deuda y otros se encuentran bastante avanzadas y con perspectivas de alcanzar un acuerdo a corto/medio plazo. En cualquier caso, la línea de negociación están dirigidas tanto a la obtención de una refinanciación de la deuda, como a la cancelación de la misma con la dación en pago de los propios activos afectos a la garantía real y si fuera necesario, incluir la dación de activos libres de cargas, o bien una mezcla de ambas líneas de negociación.

En este sentido, con fecha 1 de marzo de 2017 se formalizó un acuerdo con la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria (SAREB), en virtud del cual, se ha reestructurado y refinanciado la deuda de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Urbas). En concreto, se ha acordado fijar la deuda del Grupo con dicha Entidad en un total de 40,3 millones de euros, estableciéndose un calendario de pagos anual durante un periodo de 8 años. Adicionalmente, el acuerdo contempla que, siempre que la Sociedad atienda los vencimientos pactados con SAREB, esta última se compromete a condonar una parte de la deuda liquidada (cifra que puede variar entre un 30%-37%, aproximadamente) y la totalidad de intereses devengados. Si se cumplieran las condiciones pactadas la deuda final que tendría que abonar la Sociedad ascendería a 27,2 millones de euros. En caso de incumplimiento de los compromisos de pagos SAREB podrá resolver el contrato y exigir el pago de la deuda total.

A 30 de septiembre 2017, el Grupo ha impagado la primera cuota por importe de 3.626 miles de euros. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, esta situación se encuentra pendiente de regularizar, si bien se ha atendido al pago de una parte del referido impago (1.200 miles de euros), una vez descontada la condonación de una parte del principal (30%) y de los intereses devengados desde la firma del contrato. Respecto al resto de la cuota impagada, el Grupo está negociando el abono de la misma a través de la entrega de activos inmobiliarios. En cualquier caso, teniendo en cuenta que el impago de deuda puede suponer la pérdida de los beneficios de condonación referidos y el derecho de SAREB a resolver el contrato y exigir el pago total de la deuda e independientemente del calendario de pagos establecido en el cuadro anterior, El Grupo ha registrado la totalidad de la deuda viva con SAREB en el pasivo circulante del balance.

Destacar también la renovación con la entidad Bantierra realizada durante el mes de 2017, cuyo vencimiento se ha aplazado hasta enero del 2019. El principal de la deuda asciende a 3.295 miles de euros y se liquidará mediante el pago de cuotas de interés semestrales (interés fijo 2%) y la amortización del principal al final del vencimiento (amortización bullet).

En cuanto a las actuaciones realizadas pendientes de formalizar se encuentran:

- Negociaciones BBVA: La deuda viva asciende a 27.943 miles de euros y tiene asociada la garantía real de activos inmobiliarios con un valor razonable de 49.423 miles de euros. En la negociación se está tratando de cancelar la deuda en varias fases mediante la dación en pago de los activos asociados a la garantía real.
- Negociaciones Banco Santander: La deuda viva asciende a 8.035 miles de euros y tiene asociada la garantía real de activos inmobiliarios con un valor razonable de 3.146 miles de euros. En la negociación se está tratando de cancelar la deuda en varias fases mediante la dación en pago de los activos asociados a la garantía real.

La deuda viva de ambos procesos de negociación abiertos representa el 44%, aproximadamente, de la deuda vencida y la previsión de cierre de dichos procesos estaba prevista para finales del ejercicio 2018 o principios del ejercicio 2019, si bien esta previsión se ha visto perjudicada por la percepción que se ha

derivado de la puesta de manifiesto de las Diligencias Previas 56/2017 que se siguen en el Juzgado de Instrucción 4 de la Audiencia Nacional en virtud de la querrela criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra la Compañía, su Consejo de Administración y otros (véase Nota 21). A pesar de los retrasos evidentes provocados por los hechos descritos, desde el Grupo se está trabajando en minimizar los daños causados y alcanzar acuerdos en el menor plazo posible.

El tipo de interés medio aplicado durante el ejercicio viene determinado por el Euribor más un diferencial de mercado. No obstante indicar que dado que la mayor parte de los préstamos están vencidos no existe un tipo de interés medio aplicado que seas de referencia. En cualquier caso, los intereses devengados durante el ejercicio 2017, por la deuda financiera ascienden a 3.442 miles de euros (5.829 miles de euros en el 2016).

Incidencias Condiciones Contractuales.

Al cierre del ejercicio 2017 se acumula una deuda vencida y pendiente de pago con entidades financieras por importe de 83.637 miles de euros (101.715 en el ejercicio 2016). Estas cantidades corresponden a 72.069 miles de euros de principal (79.047 miles de euros en el ejercicio 2016) y 11.568 miles de euros de Intereses(22.668 mies de euros en el ejercicio 2017). Adicionalmente, habría que considerar que existe deuda por importe de 36.663 miles de euros que podría ser exigida por SAREB por el incumplimiento de las condiciones contractuales vigentes, según se ha indicado en párrafos anteriores.

En cualquier caso, el grupo mantiene abiertos distintos proceso de renegociación de la deuda financiera de acuerdo con lo indicado en párrafos anteriores.

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

19.1 Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2017		2016	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	49	130	102	118
Remuneraciones pendientes de pago	-	60	-	60
Deudas con Socios y Administradores (Nota 24)	-	-	-	36
Deudas con empresas vinculadas (Nota 24)	603	632	1.283	544
Otras deudas no comerciales	1.203	65.176	1.020	71.652
Total bruto	1.855	65.998	2.405	72.410

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
	Vencida	Vto de 1 a 12 meses	Vto de 1 a 5 años	
Goya Debtco	3.457	1.700	33.064	38.221
Pirineos Investment S.A.R.L.	3.976	-	-	3.976
Larisa Inverpromo S.L.	-	280	21.096	21.376
Otros fondos	260	-	-	260
Total Fondos de Inversión	7.693	1.980	54.160	63.833

Con fecha 2 de agosto de 2017, el Grupo ha alcanzado un acuerdo con Goya Debtco Dac para la refinanciación de la deuda. En concreto, la deuda viva previa al acuerdo con el Grupo ascendía a 40.374 miles de euros y la deuda pendiente posterior al acuerdo se ha fijado en 38.221 miles de euros, e incluye 36.064 miles de euros de principal y 2.157 miles de euros de intereses vencidos y no pagados. Los términos del acuerdo recogen que la sociedad deberá pagar 100 miles de euros en el momento del acuerdo (pago realizado), 1.300 miles de euros en diciembre de 2017 (cuota impagada y en proceso de negociación), 1.700 miles de euros en diciembre de 2018 y finalmente la dación en pago de los activos asociados a la deuda en el plazo de dos años desde la firma del contrato. Adicionalmente se contempla que en caso de que la Sociedad atienda sus compromisos de pago, Goya Debtco se compromete a condonar la deuda por intereses vencida y en caso de incumplimiento de los referidos compromisos de pago, Goya Debtco podrá resolver el contrato y exigir el pago de la deuda total, circunstancia que ha sido tenida en cuenta en las presentes cuentas anuales para registrar la totalidad de la deuda en el pasivo corriente del balance, independientemente de que la Sociedad se encuentra en un proceso de negociación para conseguir el aplazamiento de las cuotas vencidas.

Incidencias Condiciones Contractuales.

Al cierre del ejercicio 2017 se acumulada una deuda vencida y pendiente de pago, con fondos de inversión, por importe de 7.693 miles de euros, a lo que habría que añadir un montante de 34.764 miles de euros que podría ser exigible por parte de Goya Debtco por el incumplimiento de las condiciones contractuales vigentes, según se ha indicado en párrafos anteriores.

En cualquier caso, el Grupo está en negociación con Goya Debtco al objeto redistribuir el calendario de pago y/o liquidar la deuda viva median la dación en pago de activos inmobiliarios.

19.2 Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Proveedores	9.596	10.304
Proveedores, efectos a pagar	-	-
Proveedores por compras de activos inmobiliarios	-	-
Anticipos de clientes	572	423
Total	10.168	10.727

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 2017 existen deudas vencidas y pendientes de pago con proveedores por importe de 4.185 miles de euros. A 31 de diciembre de 2016 dicho importe ascendía a 3.214 miles de euros.

20. 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:

	Miles de euros							
	2017				2016			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corriente	No Corriente						
Hacienda Pca IVA/IGIC	265	-	122	-	1.388	-	4	-
H.P. Impuesto corriente	12	-	-	-	16	-	-	-
H.P. Acreedora por IRPF	-	-	30	-	-	-	26	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	162	-	-	-	260	-
Hacienda Pública acreedora por sanciones	-	-	2.900	-	-	-	2.900	-
Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados	-	-	6.261	-	-	-	6.795	-
Otros	152	-	647	-	141	-	602	-
Pasivo impuesto diferido	-	140	-	-	-	140	-	-
Total	429	140	10.122	-	1.545	140	10.587	-

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. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas las reclamaciones interpuestas se encuentran pendientes de resolución.

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantiene deudas vencidas y pendientes de pago por importe de 6.261 miles de euros (6.795 miles de euros en 2016) 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, durante el ejercicio 2017 la sociedad ha firmado el acta de conformidad con la AEAT por el que se concluye con la inspección que estaba abierta del IVA/ISS del ejercicio 2012. El efecto derivado como resultado de la inspección, ha supuesto una minoración de las bases imponibles negativas por importe de 4.905 miles de euros, que serán recuperadas directamente en el impuesto corriente conforme se vayan vendiendo los activos afectos.

Por otra parte, al cierre del ejercicio 2017 existen cuotas por retenciones practicadas del impuesto de la renta de las personas físicas por un importe de 30 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 162 miles de euros (260 miles de euros en 2016) que se encuentran en periodo voluntario de pago, al 31 de diciembre de 2017.

El resto de saldos se corresponderían con liquidaciones corrientes.

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2017 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)			4.347
Diferencias permanentes	259	-	259
Diferencias temporales	222	316	(94)
Reversion deterioro de Cartera	665	-	665
Ajustes pérdidas por deterioro no deducible	222		222
Base imponible agregada antes de compensación de bases imponibles negativas			5.399
Compensación bases imponibles negativas			(5.399)
Base imponible agregada			-
Base imponible registrada			5.399
Base imponible no registrada			(5.399)

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 del grupo fiscal, al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Miles de euros	
Año de generación	Bases imponibles negativas
1997	6.373
1998	807
2001	2.961
2002	261
2003	503
2004	4.502
2005	614
2006	2
2007	36
2008	41.878
2009	468
2010	36.225
2011	23.520
2012	25.916
2013	23.163
2014	7.707
2015	3.558
2016	807
	179.301

Obs: Bases impositivas negativas desde el ejercicio 1.995 hasta el 2.015 se considera fiscalmente anteriores a la incorporación al grupo fiscal

Los créditos fiscales asociados a estas bases impositivas 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.

21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante 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 Integrada en el Grupo Urbas hasta el 27 de diciembre de 2011. Un banco marroquí interpuso demanda de ejecución de la garantía real, si bien hay que hacer constar que debido a la renuncia efectuada por el propio 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, sino contra Urbas Maroc, S.A.R.L., que aceptó dicha renuncia, y por tanto, el riesgo del avalista quedaría supeditada al procedimiento interpuesto en España para cubrir, en todo caso, la diferencia entre la cantidad avalada y el valor del activo que soporta la garantía real, que se estima que presenta un valor muy superior a las responsabilidades inicialmente reclamadas.

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 del activo que garantiza dicha deuda, de conformidad con la legislación marroquí aplicable. Actualmente se sigue un procedimiento ante el Tribunal Mercantil de Tánger sobre la valoración que se asigna al activo a los efectos de su adjudicación.

En cuanto al procedimiento interpuesto en España, por parte del Juzgado de 1ª Instancia número 90 de Madrid se ha dictado sentencia, en primera instancia, estimando la responsabilidad de la Sociedad por la garantía del aval concedido, si bien se ha presentado recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid y de acuerdo con los servicios jurídicos internos y externos de la Sociedad, el recurso prosperará y el riesgo final se considera remoto, argumento que queda avalado por el hecho de que ni siquiera se ha instado la ejecución provisional de la sentencia por parte del demandante.

En cualquier caso, cualquier pasivo y el calendario de pago del mismo que se pudiera generar en relación con el asunto descrito, dependerá de la resolución definitiva de los procedimientos abiertos en Marruecos y España, respectivamente, sobre la valoración de adjudicación del activo y sobre responsabilidad última de la garantía por aval.

De cualquier forma indicamos que la Sociedad Dominante, aplicando un criterio de prudencia, mantiene vigente desde el ejercicio 2012 una provisión para riesgos y gastos, por importe de 3 millones de euros, con base en la opinión de sus asesores legales, que han estimado la responsabilidad última en dicha cantidad y que se corresponde con la diferencia entre existente el valor de liquidación de la deuda reclamada y el valor final de adjudicación estimado del activo afecto a la garantía real.

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

Por otra parte, con fecha 18 de julio de 2017 la Fiscalía Anticorrupción presentó una querrela criminal contra miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, contra la propia Sociedad Dominante y contra otras personas, tanto físicas como jurídicas, a las que el fiscal considera autores, cooperadores necesarios, o cómplices junto con los consejeros de la Sociedad Dominante, de:

- Un delito de estafa previsto en los artículos 248.1, 249, 250.1.5ª, y 251 bis del Código Penal.
- Un delito relativo al mercado y a los consumidores del artículo 282 bis del Código Penal.
- Varios delitos societarios de los artículos 290, 291 y 296.2 del Código Penal.
- un delito societario del artículo 252.1 de la Ley Orgánica de reforma del Código Penal.

La mencionada querrela ha dado lugar a la apertura de Diligencias previas 56/2017 que se siguen en el Juzgado Central de Instrucción 4 de la Audiencia Nacional.

La querrela se interpone y se sustancia como consecuencia de la investigación por parte del Ministerio Fiscal de distintos hechos presuntamente delictivos que se refieren a dos operaciones concretas:

- Ampliación de capital acordada por la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo Financiero S.A., de fecha 10 de julio de 2015, en la que se procedió a ampliar el capital de la Sociedad Dominante en un total de 384.488. miles de euros; por aportación no dineraria del 100 % de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L.. En este caso, el Ministerio Fiscal basa el delito en la presunta irracionalidad de las valoraciones de los activos aportados.
- Incorporación de un activo inmobiliario a la Sociedad Dominante por un importe de 11.278,5 miles de euros, habiendo cedido a sus propietarios. en pago de dichos activos, determinados derechos de crédito por importe de 10.790.8 miles de euros. En este caso, el Ministerio Fiscal basa el presunto delito en que el valor por el que dicho activo inmobiliario se incorpora a la Sociedad Dominante es muy superior a su valor de mercado.

A continuación analizamos de forma separada ambos supuestos, de acuerdo con el análisis realizado por los administradores de la Sociedad Dominante, conjuntamente con los servicios jurídicos del Grupo y los servicios jurídicos externos.

A) Ampliación de capital acordada por la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo Financiero S.A., por importe total de 384.488 miles de euros; por aportación no dineraria del 100 % de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L.

En este caso, analizaremos de forma específica los distintos hechos que se ponen por parte del Ministerio Fiscal:

Análisis de la normativa referida a la valoración de activos inmobiliarios contenida en la Orden ministerial 805/2003, y a la normativa contable de la NIIF 13 de medición del valor razonable, ambas citadas por el Fiscal en la querrela.

Al respecto debemos decir

La normativa contable emanada ya sea del Plan General de Contabilidad, como de la Norma Internacional de Información Financiera 13, establecen criterios contables pero no establecen criterios de valoración de activos.

La Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, a la que se refiere el informe la querrela como de obligada aplicación para la valoración de activos inmobiliarios a efectos contables, es una

normativa que, está específicamente diseñada para determinados fines como son la garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios; cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras; determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias y determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones, por lo que no sería de obligada aplicación en el presente caso.

Aún así, muchas de las tasaciones realizadas para las aportaciones de los activos inmobiliarios, siguieron los criterios de la Orden ECOI 805/2003, pese a no ser de observancia y aplicación obligatoria para las operaciones, como la de ampliación de capital realizada en la Sociedad Dominante, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1, y 2 de la Orden referida. Y además las que no han seguido estos criterios han sido ejecutadas en todos los casos siguiendo la normativa nacional o internacional. En este sentido, bien bajo criterios de las INTERNACIONAL VALUATION STANDARDS, o según los criterios RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), ambos perfectamente válidos para seguir las pautas de los estados financieros de cualquier sociedad y las Normas Internacionales de Contabilidad.

Por otra parte, en la querrela del Ministerio Fiscal, se dice que el valor de tasación de los terrenos de nivel urbanístico y terrenos urbanizables, de acuerdo al art. 51 de la citada Orden ECO 805/2003, "*será el valor por comparación*", en su caso ajustado, cuando no fuera posible, el valor residual. En este sentido, es cierto que el valor por comparación es preferente para la valoración de terrenos urbanizables, pero lo que oculta, tanto la querrela como los informes que se acompañan, de la ONIF (Oficina Nacional de Investigación del Fraude) y de la IGAE (Intervención General del Estado), es que para que sea aplicable el valor de comparación, se requiere la existencia de al menos seis transacciones u ofertas comparables que reflejen adecuadamente la situación actual del mercado (Artículos 20, titulado de la "*Aplicabilidad del método de comparación*" y 21, titulado "*Requisitos para la utilización del método de comparación*", ambos de la Orden ECO/805/2003. Por tanto, al no darse los requisitos mínimos establecidos en los preceptos citados, por no existir, o disponer de un número de valores suficientes de acuerdo a la normativa para poder utilizar el método comparativo, los tasadores aplicaron el criterio del valor residual dinámico para sus valoraciones.

Otro de los argumentos utilizados en la querrela, y contenidos en el informe de la IGAE, es que la mayoría de las tasaciones estaban caducadas. En este sentido debemos manifestar que esas tasaciones sirven de base al experto independiente, que es realmente quien fija y determina el valor razonable, para elaborar su informe. Por lo tanto, la caducidad, de alguna, que no de todas las tasaciones, resulta una cuestión meramente administrativa, sin relevancia penal, y lo que es más importante, sin que la caducidad de la misma sea un requisito que pueda considerarse invalidante de la valoración del experto, cuyo informe no queda condicionado por la vigencia de orden administrativo de las tasaciones, las cuales constituyen elemento auxiliar de su informe, pero sin que puedan considerarse vinculantes para su función.

Otro punto que demuestra la debilidad y ausencia de elementos probatorios de las acusaciones de la querrela del Fiscal, es el supuesto informe de valoración elaborado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), anexo como documento 14 al informe de la ONIF; basta echarle una simple lectura para darse cuenta que carece de cualquier criterio de valoración, no ya mínimamente razonado u fundado, sino siquiera ajustado a las normas y criterios de valoración establecidos, hasta el extremo que carece de firma de funcionario, o perito que lo haya realizado, y se refiere tan solo a algunas de las fincas que fueron aportadas a la ampliación de capital. Precisamente el informe de tasación aportado como anexo 14 al informe de la ONIF, pasa por alto, contraviniendo las disposiciones de la Orden ECO 805/2003, y en concreto lo establecido en su artículo 3.1.c) que las tasaciones sí que estaban sujetas al principio de mayor y mejor uso, siendo ese principio de aplicación obligatoria, a diferencia de otros a los que se refieren tanto el Fiscal como los informe de la ONIF y de la IGAE. Del citado informe presentado "sin firma", ni nombre de perito, o funcionario responsable del mismo, resulta un número de metros cuadrados de superficie edificable (433.981) muy inferior al que figura en el propio plan urbanístico (576.380 sobre rasante y 95.073 bajo rasante), de los cuales resultan igualmente un número de viviendas a edificar significativamente inferior, 3.374 viviendas en el informe de la ONIF frente a 5.177 viviendas en el Plan. Dichas diferencias ni están explicadas, ni motivadas, ni justificadas, pero sin duda tienen una influencia fundamental en el valor resultante del suelo, todo lo cual pone en evidencia

la falta de rigor y de fiabilidad del susodicho informe, el cual comparado con el realizado por Instituto de Valoraciones, que es el informe de tasación que ha utilizado el Grupo para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2015 y 2016, evidencia graves deficiencias e irregularidades. Estas deficiencias se ponen de manifiesto más aún, si tenemos en cuenta que los valores registrados en el informe del experto independiente fueron expresamente aceptados por la Agencia Tributaria en el año 2014, en expedientes de aplazamiento de deudas contraídas por Alza Residencial S.L., y que fueron tramitados ante la Delegación Especial de Madrid, Agencia Estatal de la Administración Tributaria, (expedientes 161340301814R, 281340371771T, y 281340370903Y) y en los que se establecieron como garantías determinados terrenos objeto del informe de la ONIF, estableciendo una valoración superior a la que ahora pretende invalidar dicho informe, y tasando los bienes hipotecados en garantía para subasta en una cantidad de 100 € por metro cuadrado, una cantidad superior incluso a los valores contemplados por el informe del experto independiente puesto en duda.

Además se da la circunstancia que las valoraciones de los activos fueron sometidas al criterio del experto independiente nombrado por el Registro Mercantil, lo cual por sí mismo eliminaría cualquier responsabilidad de los administradores, pero es que además, debemos añadir que desde la ampliación de capital, ahora puesta en duda, hasta la actualidad se han ido realizando tasaciones inmobiliarias, por distintos tasadores, para comprobar los valores atribuidos en su día a los efectos de la ampliación de capital, y que sirvieron de base para la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo de los ejercicios 2015, 2016. Adicionalmente, indicar que los valores consignados a 30 de junio de 2017 en los presentes estados financieros intermedios vienen a ratificar básicamente en su totalidad, las valoraciones otorgadas a los activos inmobiliarios, que fueron objeto de la ampliación de capital referida y puestos de manifiesto en el informe del experto independiente. La evolución de las tasaciones ha sido en una gran mayoría de los casos positiva (véase nota 3.i), y para su ejecución se han aplicado normativa y criterios homogéneos a los que sirvieron de base para la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo de los ejercicios 2015 y 2016.

Relevancia penal de las supuestas irregularidades contables.

Lógicamente, si se asume que la existencia de una supuesta alteración de los valores de tasación de los activos inmobiliarios aportados para la ampliación de capital, ello nos llevaría a la conclusión de que se han producido irregularidades contables como lógica consecuencia de aquellos. Sin embargo y según la numerosa jurisprudencia existente no basta con que se produzca una contravención de las normas contables que tenga un impacto significativo en las cuentas y se produzca, por ende, un grave perjuicio informativo a los usuarios de la información financiera, también resulta necesario que, junto a la desvirtuación relevante de la situación económico-financiera o patrimonial, se pruebe un elemento subjetivo y adicional como sería su intención de haber querido cometer dicha contravención de las normas contables. Con mucha más razón, en el presente caso, si algo ha quedado demostrado a lo largo de todo el proceso seguido para la ampliación de capital, acordado por la Junta General de accionistas de la Sociedad Dominante, el día 10 de julio de 2015, es que en todo momento la Sociedad Dominante y su Consejo de Administración, han seguido rigurosamente, no solo el procedimiento establecido legal establecido, sino que la operación ha contado con el control de distintos organismos públicos y privados, como, GRANT THORNTON, nombrado por el Registro mercantil para la emisión del informe del experto independiente que sirvió de base a la ampliación de capital, el Registro Mercantil, los auditores de cuentas del Grupo y finalmente, la propia CNMV, con la supervisión para la salida a bolsa y cotización de las acciones emitidas a consecuencia del aumento de capital por aportación de activos inmobiliarios.

Por tanto, y de no existir manipulación, falsificación o alteración dolosa por parte de los responsables de las tasaciones y valoraciones que han dado origen a la operación enjuiciada, hechos que por supuesto son negados por la dirección de la Sociedad Dominante, y que además en ningún caso son acreditados por la querrela, ni los documentos anexos, podríamos estar ante una acción de impugnación de acuerdos sociales o en todo caso de responsabilidad frente a los administradores sociales, las cuales se deberían ventilar ante la jurisdicción mercantil, en ningún caso en la penal, como se intenta justificar en la querrela descrita.

Determinación de los posibles e hipotéticos daños y perjuicios ocasionados por los hechos objeto de la querrela del Ministerio Fiscal.

De la querrela descrita no se desprende concreción de perjuicios, y menos su cuantificación. Dicho perjuicio económico es elemento esencial para la existencia y apreciación de cualquier tipo de delito económico que pretenda imputarse, sin cuya concurrencia no puede estimarse la existencia misma de la conducta delictiva. Y en este sentido debemos tomar en consideración dos hechos de singular importancia para la consideración de la culpabilidad de la actuación de los investigados, al momento de emitir las valoraciones de las aportaciones de activos inmobiliarios para la ampliación del capital:

1) El valor patrimonial de la Sociedad dominante antes de la ampliación de capital presentaba un saldo de - 47.9 millones de euros, que la situaba en causa legal de disolución y por tanto, el valor neto contable de la acción era negativo. Después de la ampliación de capital el patrimonio neto contable de la Sociedad Dominante paso a ser positivo, con un importe 338,7 millones de euros. Comparativamente para el accionista, independientemente de que se pudiera diluir su participación lo cierto es que el valor neto contable de su participación ha pasado de ser negativo ser positivo.

2) Por otra parte, una vez adoptado el acuerdo, ningún accionista, ni persona con legitimación para ello, ha impugnado por los cauces legales correspondientes ese acuerdo, lo que demuestra que tampoco nadie lo ha considerado perjudicial, gravoso, o contrario a Derecho.

3) Es evidente que la participación de los accionistas previos a la ampliación se diluye, pero además de los motivos expuestos, es importante destacar que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante escogió la opción más favorable para dichos accionistas, pues otra vía perfectamente legítima y legal habría sido realizar una llamada "operación acordeón", es decir, la Sociedad Dominante podría haber adoptado el acuerdo de disminuir el capital para nivelarlo con la situación en que ha quedado su patrimonio y seguidamente acordaría una elevación del capital a base de emitir nuevas acciones, cuya colocación le proporcionará los recursos deseados. De haberse optado por esta vía, los accionistas previos habrían visto reducida su participación a 0. Por tanto, entendemos que la forma de ejecución escogida es la opción más favorable para los accionistas previos, los cuales son los que en la querrela del Fiscal se pretenden presentar como presuntos perjudicados.

B) Incorporación de un activo a Urbas Grupo Financiero, S.A. por un importe de 11.278,5 miles de euros

Destaca la querrela que con fecha 26 de mayo de 2015, se incorporan a la Sociedad Dominante inmuebles por un importe de 11.278,5 miles de euros, cuando en el mismo día habían sido adquiridos por terceros por un importe muy inferior. En este sentido, el Ministerio Fiscal, ha presupuesto en la querrela que dicho importe corresponde al valor real de los referidos inmuebles, en el momento de su incorporación al Grupo.

En este punto debemos destacar varios aspectos, en primer lugar, los administradores de la Sociedad Dominante no están obligados a conocer los valores previos de adquisición de activos que pudieran ser una oportunidad futura de negocio o al menos, interesantes para el desarrollo de su actividad. Adicionalmente, se pone de manifiesto que el activo se incorporó a la sociedad vendedora en una ampliación de capital, no por compraventa, por lo que, la legislación mercantil establece que las aportaciones no dinerarias a una sociedad mercantil no pueden realizarse por importe superior al del mercado pero no existe impedimento legal alguno para que se realicen por valor inferior al de su tasación.

En cualquier caso, debemos destacar que en el momento de la adquisición, los administradores de la Sociedad Dominante solicitaron un informe de tasación para garantizar que el activo se adquiría por su valor razonable. La valoración de dicho activo fue validada por los auditores de la Sociedad Dominante (en aquel momento la Firma de auditoría Deloitte) en la fecha de adquisición, y por tanto fueron conocedores de la operación y validaron su formalización como acredita el hecho de que con dicha operación se eliminase la limitación al alcance en su informe de auditoría sobre las cuentas de la Sociedad Dominante del ejercicio 2014, algo necesario por otra parte para la viabilidad de la misma.

Además, en este caso la valoración de mercado de los activos no ha experimentado variación, sino que ha aumentado como se pone de manifiesto en el informe de tasación elaborado por la Compañía Arquitasa Sociedad de Tasación emitido en fecha 16 de noviembre de 2017 y que ha servido entre otros para la elaboración de los presentes estados financieros, en el que consta un valor del activo de 12.302,9 miles de euros, por lo que nos es complicado validar la valoración del activo que hace el Fiscal en su escrito de querrela.

Ahondando más en esta operación, debemos ir a su origen, que en la documentación de la querrela se analiza profusamente. Si bien es cierto que se aceleró su formalización como consecuencia de la limitación al alcance puesta de manifiesto por el auditor y que esta provenía de la venta con precio aplazado de las participaciones sociales que la compañía tenía en la sociedad Urbanijar Ibérica S.L., venta que se hizo por un precio total de 10.790,8 miles de euros, aplazado en su totalidad con garantía pignoraticia de dichas participaciones, y como consecuencia del impago del primer vencimiento de esto, no es menos cierto que en ningún caso existió ni ocultación ni perjuicio para el Grupo.

No existió ocultación pues dicha venta fue sometida a aprobación por parte del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, y publicada tanto en las cuentas correspondientes al ejercicio 2013, como en las del 2014, como en la contestación al requerimiento de la CNMV sobre dichas cuentas que igualmente consta publicado en la página web de dicho organismo con información adicional sobre dicha venta.

ESTADO ACTUAL DE LAS DILIGENCIAS JUDICIALES Y CONCLUSIONES

Hasta el momento, se han practicado distintas diligencias a solicitud del Fiscal Anticorrupción, básicamente consistentes en declaración de los querrelados, y declaración de distintos testigos que han tenido relación con los hechos.

Con fecha 5 de enero de 2018 la Sociedad Dominante solicitó el sobreseimiento libre y archivo de la causa, por entender que de los hechos relatados en la querrela del Fiscal no se deriva responsabilidad penal alguna para los querrelados, con base en los motivos ya descritos, y considerando fundamental los nuevos informes de valoración actualizados de los activos inmobiliarios cuestionados en la querrela y que han puesto de manifiesto que no existen minusvalía en las valoraciones de dichos activos inmobiliarios respecto de los valores que fueron considerados en el momento de la integración de los referidos activos inmobiliarios en el Grupo. Los indicados informes de valoración actualizados de los activos inmobiliarios, juntos con los estados financieros intermedios consolidados cerrados a 30 de junio de 2017, que fueron auditados y cuyo informe de fecha 28 de noviembre de 2017 presenta una opinión favorable, fueron puestos a disposición de la Comisión Nacional del Mercado de Valores que con fecha 28 de diciembre acordó el levantamiento de la suspensión cautelar de cotización de las acciones de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., decretada previamente con fecha 13 de septiembre de 2017. Las circunstancias referidas deberán ser tenidas en cuenta a los efectos de anular cualquier tipo de duda sobre la valoración de los activos inmobiliarios y sobre la responsabilidad de Urbas Grupo Financiero, S.A y el resto de personas incluidas en la querrela.

De cualquier forma, tal y como hemos indicado al inicio de nuestra exposición el desarrollo de la información relacionada con la querrela referida se ha realizado con base en la mejor información disponible en el momento de elaboración de las presentes cuentas anuales y la misma está basada en el informe emitido por el letrado D. Manuel Pérez Lasierra, que ha recibido el encargo de la defensa del Grupo y que en todo caso estima que el riesgo de que se produzca cualquier sentencia condenatoria es remoto, siendo igualmente remoto que se derive cualquier consecuencia para la Sociedad Dominante y su Grupo. Igualmente y dado que los efectos de una eventual sentencia condenatoria podrían ser extensivos y determinar una posible responsabilidad civil que podría acarrear la nulidad de la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias, total o parcial, el riesgo de que ello ocurra, según el criterio profesional de dicho letrado, es igualmente remoto, por lo que por parte de la dirección no se ha estimado necesario incluir provisión adicional alguna en los estados financieros consolidados a 30 de junio de 2017.

22. Ingresos y gastos

a) Ingresos por ventas

El desglose de las ventas del Grupo por tipología de ingreso, para el ejercicio 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Ingresos por venta de promociones	142	-
Ingresos por venta de suelo	3.592	6.320
Ingresos por arrendamientos	524	719
	4.258	7.039

La distribución de la cifra de negocios, del ejercicio 2017 y 2016, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

Ejercicio 2017

	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	-	3.592	5	3.597
Madrid	-	-	493	493
Valencia	-	-	26	26
Andalucía	142	-	-	142
Total	142	3.592	524	4.258

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
Andalucia	-	-	25	25
Total	-	6.320	719	7.039

b) Aprovisionamientos

El desglose de los importes registrados como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, del ejercicio 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Variación de existencias de terrenos y solares	2.771	5.332
Obras y servicios	25	0
Aprovisionamientos	2.796	5.332

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 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Deterioro de inmov. material e invers. inmov (Notas 9 y 10)	222	-
Resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 11)	-	335
Total	222	335

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
Sueldos y salarios	506	512
Indemnizaciones	-	1
Seguridad Social a cargo de la empresa	134	143
Otros gastos sociales	2	2
Total	642	658

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 2017 y 2016, son las siguientes:

	Número medio de empleados	
	2017	2016
Directivos	3	3
Jefes y Técnicos	2	2
Administrativos y comerciales	13	13
Total	18	18

La distribución por categorías y sexos, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

	Número de empleados			
	2017		2016	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	2	1	2	1
Jefes y Técnicos	2	-	2	-
Administrativos y comerciales	7	6	7	6
Total	11	7	11	7

Durante el ejercicio 2017, el Grupo no ha empleado personas con una discapacidad mayor o igual al 33%.

e) Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de euros	
	2017	2016
Intereses financieros y otros ingresos asimilados	7.760	5.055
Ingresos financieros	7.760	5.055
Intereses de deudas con entidades de crédito y obligaciones (Notas 19)	(3.442)	(5.830)
Gastos financieros	(3.442)	(5.830)
Variación de valor razonable en instr. financ.	910	6.954
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	910	6.954
Deterioro neto de instrumentos financieros (Nota 15)	-	1.910
Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-	295
Deterioro y resultado de instrumentos financieros	-	2.205
Resultado de sociedades valoradas por puesta en equivalencia (nota 23.f)	-	(7)
Resultado financiero	5.228	8.377

El epígrafe de "Intereses financieros y otros ingresos asimilados" recoge, principalmente, ingresos financieros derivados de los procesos de refinanciación de la deuda financiera del Grupo (véanse Notas 18 y 19).

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			
	2017		2016	
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total
Sociedad Adquirente (Aldira)	(1.302)	(1.302)	(867)	(867)
Ajustes de Consolidación	(29)	-	6.949	6.949
Integración global				
Urbas Grupo Financiero S.A.	584	584	2.510	2.510
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.I	(1)	(1)	(3)	(3)
Gespar Promoción Inmobiliaria S.L.	(1)	(1)	-	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	910	910	(1)	(1)
Jose Luis Casso 72, S.L.	206	206	(1.276)	(1.276)
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	4.290	4.290	(2.191)	(2.191)
Inversiones Playa Mayor, S.L.	(41)	(41)	(55)	(55)
Localeasy S.L.	136	136	98	98
Torres de la Alameda Investment, S.L.	478	478	(305)	(305)
Terlemudes, S.L.	-	-	(11)	(11)
Divertiendas, S.L.	-	-	(9)	(9)
Integración proporcional				
Teleoro Medios, S.L.	-	-	-	-
Integración Puestas en equivalencia				
Caribbean Resort & Golf S.L.	-	-	(7)	(7)
Total	5.230	5.259	4.832	4.832

23. 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 2017

A fecha 31 de diciembre de 2017, 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	Disponible
Robisco Investment, S.L.	Préstamo	Aportación - Línea crédito de 21/03/2017	1.500	500
	TOTAL		1.500	500

Operaciones con partes vinculadas con efectos en el Resultado

Nombre o denominación social	Naturaleza	Detalle	Miles de Euros
Robisco Investment, S.L.	Gastos Financieros	Liquidación Intereses Línea crédito 2016	63
Robisco Investment, S.L.	Otros gastos de explotación	Contrato Consejero Ejecutivo 2017 ⁽¹⁾	180
Quantium Venture, S.L.	Otros gastos de explotación	Contrato Consejero Ejecutivo 2017 ⁽¹⁾	180
	TOTAL		423

⁽¹⁾ Gastos devengados del ejercicio 2017 en concepto de Contrato Anual de Consejero Ejecutivo

Capitalizaciones Acordadas

Nombre o denominación social	Naturaleza	Detalle	Miles de Euros
Robisco Investment, S.L.	Ampliación de Capital	Acuerdo de Ampliación de Capital aprobado en Junta General Ordinaria y Extraordinaria de 30 de junio de 2017	1.867
	TOTAL		1.867

Las operaciones realizadas durante el ejercicio 2017 son por un lado, la disposición de 1.500 miles de euros de la nueva línea de crédito renovada el 21 de marzo de 2017 con Robisco Investment, S.L. quedando disponible un total de 500 miles de euros por línea de crédito con Robisco Investment, S.L. (50% de 1.000 miles de euros disponible total), saldos que han sido incluidos en el acuerdo de Ampliación de Capital aprobada en la última Junta de 30 de junio de 2017.

Las transacciones realizadas por Quantium Venture, S.L. y Robisco Investment, S.L. durante el ejercicio 2017, descritas como "otros gastos de explotación", se elevan a 360 miles de euros (mismo importe en el ejercicio 2016) y corresponden a gastos facturados en el marco del contrato como miembros del consejo de administración y por las funciones ejecutivas realizadas a la Sociedad (véase nota 24).

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	-	-	-
Alza Residencial S.L.	Vinculada - Accionista	603	624	-
Laite Business, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
TOTAL		603	632	-

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.

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.

Además, el art. 31.h) del Reglamento del Consejo de Administración ha encomendado a la Comisión de Auditoría la función de velar por el cumplimiento de los requisitos establecidos para dichas operaciones, reservándole a esta la competencia para el análisis y autorización de operaciones con partes vinculadas, debiendo esta emitir informe sobre dichas operaciones desde el punto de vista de la igualdad de trato y de las condiciones de mercado, de conformidad con lo establecido en los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, y la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales.

Ejercicio 2016

El detalle por sociedad con partes vinculadas es el siguiente:

Línea de Crédito			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
	TOTAL		1.900	500

Cesiones y traspasos de pasivos			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
	TOTAL		145	2.092

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

⁽¹⁾ Gastos anuales facturados en concepto del Contrato Anual de Consejero Ejecutivo

Capitalizaciones Acordadas			
Nombre o denominación social	Naturaleza	Detalle	Miles de Euros
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
	TOTAL		2.147

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 Consulatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
TOTAL		1.283	580	362

24. Información legal relativa al Consejo de Administración

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios de 2016 y 2017 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de Urbas Grupo Financiero, S.A., han sido las siguientes:

La política retributiva de la Compañía engloba dos tipos de retribuciones: la derivadas de la pertenencia al órgano de administración y las retribuciones a los consejeros ejecutivos.

- Remuneraciones de los consejeros por el ejercicio de sus funciones en su condición de tales:

Las retribuciones derivadas de la pertenencia al órgano de administración se componen:

1.- De una cantidad fija por su pertenencia al órgano de Administración y que se fija en función del cargo ocupado y para el que han sido designados de conformidad con los siguientes criterios:

- Presidente: 80.000 euros.
- Vicepresidente: 60.000 euros.
- Vocal: 4.000 euros.
- Secretario: 25.000 euros.
- Consejero Coordinador: 5.000 euros.

2.- Dietas por asistencia a cada sesión del Consejo y de sus comisiones que consisten en un importe fijo por sesión por asistencia efectiva. Las dietas se fijan en las siguientes cantidades, no teniendo influencia en dichas dietas el cargo ocupado por cada uno de los consejeros: La dieta por asistencia al Consejo de Administración es de 750 euros y la dieta por asistencia a las Comisiones es de 500 euros.

Además de ello, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones acordó la aprobación y ratificación de contratos a suscribir por la sociedad con la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L. y QUANTIUM VENTURE S.L., debido a la condición de Consejero Delegado de la compañía de la primera, y de Vicepresidente apoderado de la segunda, y reuniendo ambas la condición de Consejero Ejecutivos de la compañía, de conformidad con lo previsto en el art. 249.3 de la Ley de Sociedades de Capital, en su nueva redacción dada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo.

En dicho sentido se acordó suscribir contrato con los consejeros citados por el que esta se compromete a desempeñar las funciones propias de Consejeros ejecutivos de la Sociedad Dominante, de conformidad con las previsiones legales y estatutarias, sometido por ello a todas las obligaciones de lealtad y diligencia previstas. Como contraprestación la Compañía retribuirá a dichas sociedades con la cantidad de 15.000 euros mensuales en concepto de honorarios, cantidad que se verá incrementado en su caso con los impuestos correspondientes, sin que sus representantes físicos cobren retribución alguna adicional a la expuesta. No se prevén indemnizaciones por cese anticipado, teniendo dichos contratos duración por periodos anuales prorrogables salvo que estas cesen en su cargo de forma anticipada, momento en el cual se dará por terminado el contrato previsto sin que ello dé lugar a indemnización alguna.

En cualquier caso, 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 novodécies 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 durante el ejercicio 2017 (mismos conceptos e importes en 2016) han sido las siguientes:

Consejero	Asignación fija	Dieta por asistencia a Consejo	Dieta por asistencia a Comisión	Contrato Consejero Ejecutivo	Total
Robisco Invertment S.L.	80.000,00 €	6.000,00 €		180.000,00 €	266.000,00 €
Quantium Venture S.L.	60.000,00 €	6.000,00 €		180.000,00 €	246.000,00 €
Sanzar Asesoría S.L.	9.000,00 €	5.250,00 €	1.500,00 €		15.750,00 €
D. Ignacio Alonso Villalobos	4.000,00 €	6.000,00 €	1.000,00 €		11.000,00 €
D. Luis Ramos Atienza	4.000,00 €	6.000,00 €	500,00 €		10.500,00 €
Corporate Leisure S.L.	4.000,00 €	4.500,00 €	1.500,00 €		10.000,00 €
TOTAL	161.000,00 €	33.750,00 €	4.500,00 €	360.000,00 €	559.250,00 €

Adicionalmente, indicar que la retribución del secretario no consejero ha ascendido a 25 miles de euros (misma cantidad que en el ejercicio 2016).

En cuanto a los salarios y retribuciones cobrados por el personal del equipo directivo de la Sociedad durante el ejercicio 2017, asciende a un total de 141.000 euros (mismo importe en el ejercicio 2016), correspondiendo dicha cantidad a retribuciones fijas en función de los contratos laborales vigentes.

Igualmente se ha considerado oportuno retribuir y premiar la dedicación destacada a la Sociedad durante el ejercicio 2017 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 euros (15.000 euros en el ejercicio 2016) quedando la Comisión de Nombramientos y Retribuciones autorizada a su distribución en función de los criterios fijados.

Asimismo se hace constar que no se han producido retribuciones de carácter variable durante el ejercicio, y que no existen retribuciones similares a sistemas de ahorro a largo plazo, incluyendo, financiados parcial o totalmente por la sociedad, ya sean dotados interna o externamente, ni aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, ni indemnizaciones por cese a consejeros.

Tampoco existen beneficiarios con indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual con la sociedad, ni existen pactos o acuerdos de no concurrencia, exclusividad, permanencia o fidelización y no competencia post-contractual.

En cuanto a la política de remuneraciones prevista para años futuros, se considera que ésta debe estar basada en la transparencia, en la profesionalidad y en la efectiva dedicación a los cometidos que en cada momento precise la Sociedad, así como presidida por la proporcionalidad y coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Compañía en cada momento, así como por la escasez de recursos y la política de reducción de costes que preside toda la actuación del Consejo de Administración de la Compañía.

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

Los administradores de la sociedad y las personas vinculadas a ellos, no han comunicado a la propia Sociedad o al resto de administradores que hubieran incurrido en alguna situación de conflicto de interés, directo o indirecto, de conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014 de 3 de diciembre, por la que se reforma dicha norma para la mejora del gobierno corporativo.

25. Retribución a los auditores

Durante los ejercicios 2017 y 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría, servicios relacionados con auditoría y otros servicios prestados por Baker Tilly Auditores, S.L., y por empresas vinculadas al auditor, al Grupo, son los siguientes:

Descripción (en miles de euros)	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas	
	2017	2016
Servicios de Auditoría	123	78
Servicios relacionados con auditoría	3	3
Total servicios de Auditoría y Relacionados	126	81

Los honorarios por servicios de auditoría del ejercicio 2017 incluyen la auditoría de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, las cuentas anuales consolidadas del Grupo, la auditoría de los estados financieros intermedios consolidados cerrados al 30 de junio de 2017 del Grupo y la auditoría de las cuentas anuales de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.

Los honorarios por servicios de auditoría del ejercicio 2016 incluyen la auditoría de las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, las cuentas anuales consolidadas del Grupo y la auditoría de las cuentas anuales de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.U.

Los honorarios por servicios relacionados con auditoría de los ejercicios 2016 y 2017 corresponden a sendos informes para ampliaciones de capital por compensación de créditos realizados por la Sociedad Dominante.

25. 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.

26. 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 17, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en las Notas 13 y 14, respectivamente.

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

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

Riesgo de crédito

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

Riesgo de tipo de cambio

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

28. Hechos posteriores

Con fecha 23 de marzo de 2018 comenzó la contratación efectiva de nuevas acciones en las Bolsas de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil español (Mercado Continuo), concretamente 376.102.289 acciones ordinarias de 0,010 euros de valor nominal, procedentes de la ampliación de capital mediante compensación de créditos de Urbas Grupo Financiero, S.A. otorgada mediante escritura del Aumento de Capital, de fecha 10 de febrero de 2017 por importe de 4.701.278,62 €, que constaba inscrita en el Registro Mercantil de Madrid desde el 6 de abril de 2017, además de 89.590.164 acciones ordinarias de 0,010 euros de valor nominal, procedentes también de la ampliación de capital mediante compensación de créditos de Urbas Grupo Financiero, S.A. otorgada mediante escritura del Aumento de Capital, de fecha 20 de junio de 2017 por importe de 1.119.877,05 €, que constaba inscrita en el Registro Mercantil de Madrid desde 24 de agosto de 2017. La Comisión Nacional del Mercado de Valores había verificado que concurren los requisitos exigidos para la admisión a negociación de dichas acciones con fecha 9 de febrero de 2018.

No existen otros hechos posteriores relevantes tras el cierre del ejercicio a 31 de diciembre de 2017 que no hayan sido revelados en las presentes cuentas anuales.

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

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 segundo informe financiero semestral relativo al periodo comprendido entre el 1 de julio hasta el 31 de diciembre del ejercicio 2017.

Como introducción previa debemos referirnos a que las cuentas de pérdidas y ganancias publicadas recogen unos beneficios antes de impuestos de 584 millones de euros a nivel individual y de 5.259 millones de euros a nivel consolidado.

2.- Entorno y tendencia prevista

Desde el ejercicio 2016 hasta la fecha del presente el entorno del sector en el que opera la Compañía 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, las dificultades del sistema financiero internacional dieron lugar a una importante crisis inmobiliaria. 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, la cual se ha consolidado durante el ejercicio 2016 y 2017 y hasta la actualidad, 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.

Esta mejora de perspectivas se extenderá a la promoción de vivienda nueva, que ha experimentado un nuevo despertar desde el ejercicio 2016 a tenor del repunte de los visados de obra en 2015, tendencia que prevemos continúe durante el ejercicio 2018 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.

En este sentido es destacable la información estadística de transacciones inmobiliarias de viviendas extraídas de la página web del Ministerio de Fomento, en la que se refleja una evolución muy positiva del mercado residencial, como se observa en el siguiente resumen de transacciones efectuadas desde el ejercicio 2007 hasta el 2017:

EJERCICIO	TRANSACCIONES	EVOLUCIÓN
2.007	836.871	-12,39%
2.008	564.464	-32,55%
2.009	463.719	-17,85%
2.010	491.287	5,94%
2.011	349.118	-28,94%
2.012	363.623	4,15%
2.013	300.568	-17,34%
2.014	365.521	21,61%
2.015	401.281	9,78%
2.016	457.738	14,06%

Además y según la misma Fuente citada entre enero y septiembre de 2017 se vendieron 390.078 viviendas, que supone un incremento del 16,7% respecto al mismo periodo de 2016 y el mejor tercer trimestre desde 2008, según la estadística de transacciones inmobiliarias del Ministerio de Fomento. En los últimos doce meses, de septiembre de 2016 a septiembre de 2017, la venta de viviendas ascendió a un total de 516.643, lo que supone un incremento del 15,8% frente a los doce meses anteriores.

Es de destacar que el valor total de las transmisiones citadas respecto a la vivienda libre ha ascendido a la cantidad total de 54 millones de € mientras que en el mismo periodo anterior el valor no alcanzó los 44 millones de €, lo que implica un aumento del 22 % aprox.

En cuanto a la evolución de los precios de la vivienda dicha tendencia positiva se ve refrendada por las estadísticas existentes citando a modo de ejemplo el Índice Tinsa IMIE Enero 2018 que especifica que el precio de la vivienda subió un 3,6% interanual en enero volviendo a posicionarse a niveles de junio de 2013.

Igualmente apoya dichos datos las estadísticas del valor tasado de la vivienda publicas por el Ministerio de Fomento que inciden en que el precio medio del m2 de la vivienda libre en España se situó en 1.525,8 euros en el primer trimestre de 2017, lo que supone un incremento del 2,2% interanual, siendo el octavo trimestre consecutivo con crecimientos anuales de precios.

Citando otras fuentes, el informe de Tendencias, CBRE, según su barómetro elaborado con las previsiones y opiniones de 160 expertos del Sector, de los cuales, la mayoría ve este ejercicio con muy buenos ojos y lo

pronostica positivamente. Prevé dicho informe que “en 2018 el residencial destronará de su posición privilegiada al sector de oficinas. Del barómetro se desgana que el 33% de los profesionales encuestados prevé invertir en vivienda, un 27% en el sector oficinas, un 18% en retail y un 12% en logístico”. Además, CBRE “estima que el precio de la vivienda crecerá en unas ratios de en torno al 5% y 6%”

Igualmente prevé dicho informe que “los visados de obra nueva lleguen a los 100.000, a cierre de año”, lo cual se fija como “una de las claves diferenciadoras del actual ciclo inmobiliario respecto al anterior del boom de los años previos a 2007” por cuanto “en esos ejercicios se otorgaron visados para levantar 880.000 casas, un dato que dista de los 64.000 de hace dos ejercicios y de los 80.000 de 2017”.

Citando igualmente el informe elaborado por Servihabitat respecto al Mercado residencial en España Segundo semestre de 2017, dicha sociedad establece distintos factores que contribuyen al impulso de la demanda que se está dando como son:

- El descenso del nivel de desempleo, que está generando una mayor demanda solvente que puede cubrir sus necesidades de acceso a la adquisición de una vivienda.
- Las entidades financieras, que continúan realizando una política de mayor concesión de préstamos hipotecarios.
- La demanda por inversión se mantiene muy activa, tanto en grandes como en pequeños inversores, con un mercado de alquiler muy dinámico que genera rentabilidades superiores a las de otras inversiones alternativas.
- La promoción de obra nueva, que sigue creciendo. Si bien todavía no se percibe en las cifras de ventas (los proyectos iniciados hace 18 ó 24 meses están pendientes de escriturar), el volumen de viviendas iniciadas continúa creciendo, dando respuesta a una demanda embalsada que buscaba este tipo de producto. El precio de la vivienda crece un 4,5% en 2017 y se prevé que aumente un 4,7% en 2018.

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 2017 y la reanudación de su actividad de promoción inmobiliaria en niveles similares o superiores a los previos a la crisis inmobiliaria.

3.- Actividad desarrollada por la Sociedad en el ejercicio 2017 y evolución previsible durante el ejercicio 2018.

La cifra de negocios individual durante el ejercicio 2017 ascendió a 3.739 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. en el año 2015, 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.

Ello ha provocado en concreto la posibilidad de obtener acuerdos de refinanciación durante el ejercicio 2017, en concreto con SAREB y Goya Debtco DAC, que han permitido una significativa mejora de la situación financiera de la Compañía. A pesar de que a fecha actual se ha producido el impago de la primera fecha de pago del calendario pactado, a fecha actual se está en fase de renegociación del cumplimiento de los compromisos firmados, debido a las propuestas de compra de activos existentes o a través de la entrega de activos directamente a las sociedades acreedoras.

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 2017 de 14 promociones con 98 viviendas además de 17,6 millones de m² en 20 provincias. A ello hay que añadir 2 parkings , 1 hotel residencia, 3 centros comerciales y 6 locales para alquiler.

Durante el ejercicio 2018 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 continúe la evolución manifestada en el ejercicio 2017 y que 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 2017 el capital social inscrito en el Registro Mercantil de Madrid asciende a TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UNO MIL SEISCIENTOS SEIS EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (343.741.606,96 €), distribuido en 34.374.160.696 acciones de UN CÉNTIMO DE EURO (0,01.-€) cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 34.374.160.696.

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 2017 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, controlada por D^a 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 19,799 % 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.
- D. José Antonio Bartolomé Nicolás, titular indirectamente a través de la sociedad Euro Cometa S.L., de un 5,266 % del capital social.

Durante el ejercicio 2017 se contrataron un total de 11.321.170.000 acciones, lo que ha dado lugar a una rotación de 3,96 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 fue modificado en el sentido de prorrogar su vigencia hasta diciembre de 2018 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 21 de marzo de 2017 y en el Informe de Gestión del primer semestre 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 2017.

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.

Por último, en la Junta General de del día 30 de junio de 2017 se autorizó al Consejo de Administración para ampliar el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS VEINTE EUROS CON TRES CÉNTIMOS (6.546.720,03 €), mediante compensación de créditos que cumplieran los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado 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, el Consejo de Administración con fecha 10 de agosto de 2017, procedió a aumentar el capital social de la Compañía por un importe nominal de 2.972.140,94 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 297.214.094 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 34.076.946.603 a la 34.374.160.696, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, más una prima de emisión de 743.035,24 €, lo que hace un total de 3.715.176,18 €, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el periodo abierto al efecto, y dejando pendiente de ejecución, la parte de dicho aumento de capital, para su ejecución posterior de acuerdo a lo previsto en el acuerdo durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, que no fue necesaria para la suscripción declarándose al efecto incompleta la ampliación ejecutada.

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 2017 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: 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.

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%), 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%), de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. (100%) y de Gespar Propiedades S.L. (100 %), siendo esta última propietaria de Urbanijar Ibérica S.L. (60 %). Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. lo es de José Luis Casso S.L. (100%), Localeasy S.L. (100%), Inversiones Playa Mayor S.L. (100%) y Construcciones Vega Cove (100%), siendo esta última propietaria de Terlemudes S.L.U. (100%) y Divertiendas S.L.U. (100%). Por último Jose Luis Casso 72 S.L. es propietaria de Alza Parque Logístico S.L.U. (100%).

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

Ni la Sociedad dominante ni el Grupo consolidado han incurrido en gastos de esta naturaleza durante el segundo semestre de 2017 ni disponen de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2017.

9.- Informe anual de gobierno corporativo

El Informe Anual de Gobierno Corporativo forma parte del presente informe de gestión consolidado, y se encuentra disponible íntegramente en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es), así como en la página web de la Sociedad (www.grupourbas.com).

ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA	31/12/2017
---------------------------------------	------------

C.I.F.	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
10/08/2017	343.741.606,96	34.374.160.696	687.483.213

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

Si

No

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

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	120.004	186.726.881	27,18%
DON JUAN ANTONIO ACEDO FERNANDEZ	0	186.336.775	27,10%
ALZA REAL ESTATE S.A	133.036.073	0	19,35%
ARTAGAR SA	0	35.172.488	5,12%
DON JOSÉ ANTONIO BARTOLOMÉ NICOLÁS	0	35.402.686	5,15%

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
DON JOSÉ ANTONIO BARTOLOMÉ NICOLÁS	EUROCOMETA S.L.	35.402.686

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 IGNACIO ALONSO-VILLALOBOS DE LA VIESCA	2	0	0,00%
DON LUIS RAMOS ATIENZA	20.402	0	0,00%
SANZAR ASESORIA S.L.	20.820	0	0,00%
ROBISCO INVESTMENT S.L.	120.004	186.726.881	27,18%
QUANTIUM VENTURE S.L.	0	186.336.775	27,10%

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
ROBISCO INVESTMENT S.L.	DARIVENIA MARKETS BV	186.726.881
QUANTIUM VENTURE S.L.	QUANTIUM NETHERLANDS BV	186.336.775

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	54,28%
--	--------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad

Nombre o denominación social del Consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	Número de acciones equivalentes	% sobre el total de derechos de voto
DON IGNACIO ALONSO-VILLALOBOS DE LA VIESCA	2	0	100	0,00%
DON LUIS RAMOS ATIENZA	20.402	0	1.020.100	0,00%
QUANTIUM VENTURE S.L.	0	186.336.775	0	27,10%
ROBISCO INVESTMENT S.L.	120.004	186.336.775	6.000.200	27,12%
SANZAR ASESORIA S.L.	20.820	0	1.041.000	0,00%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
QUANTIUM VENTURE S.L.	QUANTIUM NETHERLANDS BV	186.336.775
ROBISCO INVESTMENT S.L.	DARIVENIA MARKETS S.L.	186.336.775

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

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 2018 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 21 de marzo de 2017 y en el Informe de Gestión del primer semestre de 2017.

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

Sí

No

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

Se ha producido la modificación indicada en el párrafo anterior.

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

Sí

No

Observaciones

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la 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:

Explique las variaciones significativas
--

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

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:

	%
Capital Flotante estimado	20,00

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.

Si No

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

Si No

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

A.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

Si No

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

B JUNTA GENERAL

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

Si No

B.2 Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

Si No

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

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos .

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

En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma. Para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital, la transformación, fusión o escisión de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50 por 100 del capital suscrito con derecho a voto. .

En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25 por 100 de dicho capital. Cuando a dicha convocatoria 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	
19/07/2016	83,24%	1,43%	0,00%	0,00%	84,67%
30/06/2017	73,06%	3,52%	0,00%	0,00%	76,58%

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

Sí No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	50
---	----

B.6 Apartado derogado.

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La dirección de la página web de la Sociedad es:

www.grupourbas.com

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

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales:

Número máximo de consejeros	10
Número mínimo de consejeros	5

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha Primer nomb.	Fecha Último nomb.	Procedimiento de elección
DON IGNACIO ALONSO-VILLALOBOS DE LA VIESCA		Independiente	CONSEJERO	19/07/2016	19/07/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS RAMOS ATIENZA		Independiente	CONSEJERO	14/02/2011	19/07/2016	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
QUANTIUM VENTURE S.L.	DON JUAN ANTONIO ACEDO FERNANDEZ	Ejecutivo	VICEPRESIDENTE	27/05/2014	27/05/2014	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

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

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

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
CORPORATE LEISURE S.L.	Otro Externo	29/06/2017

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

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

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

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero:

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,

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

Número total de consejeros independientes	3
% total del consejo	60,00%

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:

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 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Domlnlcal	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	0	0	0	1	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	0	0	0	1	0,00%	0,00%	0,00%	16,67%

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

Explicación de las medidas

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

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

Explicación de las medidas

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

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

Explicación de los motivos

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

C.1.6 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)	574
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)	141
---	-----

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

C.1.22 Apartado derogado.

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

Sí

No

En su caso, describa las diferencias.

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

Sí

No

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

Sí

No

Materias en las que existe voto de calidad

En todas las materias

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

Sí

No

Edad límite presidente: 70

Edad límite consejero delegado: 70

Edad límite consejero: 70

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

Sí No

Número máximo de ejercicios de mandato	12
--	----

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

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

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

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

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	12
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	11
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	12
% 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:

Si

No

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

Si

No

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

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	3	3
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	5,50%	5,50%

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

Si

No

Detalle el procedimiento

Los Consejeros pueden solicitar asesoramiento externo para asuntos concretos.

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

Si

No

Detalle el procedimiento

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

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

Si

No

Explique las reglas

El artículo 21 del Reglamento del Consejo recoge los casos del 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
DON IGNACIO ALONSO-VILLALOBOS DE LA VIESCA	VOCAL	Independiente
SANZAR ASESORIA S.L.	PRESIDENTE	Independiente

% de consejeros dominicales	0,00%
% de consejeros independientes	100,00%
% de otros externos	0,00%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.º la información financiera que la sociedad deba hacer pública periódicamente,

2.º la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y

3.º las operaciones con partes vinculadas.

h) Además, tendrá la función de velar por el cumplimiento de los requisitos establecidos para las operaciones con partes vinculadas, procediendo a su análisis y autorización, debiendo emitir informe sobre dichas operaciones desde el punto de vista de la igualdad de trato y de las condiciones de mercado, de conformidad con lo establecido en los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, y la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales

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

Nombre del consejero con experiencia	SANZAR ASESORIA S.L.
Nº de años del presidente en el cargo	2

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Categoría
DON LUIS RAMOS ATIENZA	PRESIDENTE	Independiente
SANZAR ASESORIA S.L.	VOCAL	Independiente

% de consejeros dominicales	0,00%
-----------------------------	-------

% de consejeros Independientes	100,00%
% de otros externos	0,00%

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

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:

- 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.
- Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el consejo de administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
- 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.
- 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.
- Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
- 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.
- 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 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014	
	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) así como en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

C.2.6 Apartado derogado.

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPUO

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	Contratos de gestión	180
QUANTIUM VENTURE S.L.	URBAS GRUPO FINANCIERO SA	VICEPRESIDENTE CONSEJO ADMINISTRACION	Contratos de gestión	180
ROBISCO INVESTMENT S.L.	URBAS GRUPO FINANCIERO SA	PRESIDENTE CONSEJO ADMINISTRACION	Acuerdos de financiación: préstamos	1.500
ROBISCO INVESTMENT S.L.	URBAS GRUPO FINANCIERO SA	PRESIDENTE CONSEJO ADMINISTRACION	Acuerdos de financiación: otros	63

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

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

1.943 (en miles de Euros).

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

REGLAMENTO DE CONDUCTA:

Art. 7.2 Comunicación de Conflictos:

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

Art. 7.3 Potenciales Conflictos:

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

Art. 7.4

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

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

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

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

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

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

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

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

Durante el ejercicio 2017, los riesgos más importantes han sido los derivados de la crisis económica general concretada tanto en sus aspectos inmobiliarios como financieros.
La Sociedad analiza cómo estos riesgos pueden afectar a su actividad y a sus magnitudes financieras.

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

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

E.3 Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales, que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Restricción del crédito bancario, disminución de los precios inmobiliarios y contracción de la demanda. Inestabilidad política que condiciona la recuperación económica general.

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

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

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

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

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

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

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

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

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El personal involucrado opta por la formación individual propia y la empresa en la medida de sus posibilidades ayuda a la realización de esta formación. No obstante la Sociedad, decide, cuando la problemática lo requiere, por consultar bien con los auditores de cuentas o bien con otros asesores externos.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

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

- Si el proceso existe y está documentado.

No existe un procedimiento documentado al respecto, si bien debido al tamaño de la sociedad tanto por personal como por volumen de operaciones, existen reuniones periódicas entre la dirección y el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas en las que se producen revisiones de cuentas en general así como de operaciones en particular. En la revisión de cuentas, está también implicado el Comité de Auditoría que se reúne periódicamente con los auditores de la sociedad para revisar los procedimientos utilizados, los defectos incurridos, así como sugerir las normas más convenientes para dar cumplimiento a la totalidad de objetivos de la información financiera.

Las reuniones internas mantenidas valoran los riesgos de diversas tipologías en los que puede incurrir la sociedad como pueden ser los operativos (entre los que destacan las posibles variaciones de valor de las tasaciones de expertos independientes), financieros, legales, reputacionales y otros. Los riesgos que son valorables económicamente son cuantificados y se procede al ajuste que proceda en las cuentas de la sociedad. No sólo se trata en las reuniones internas sino que se trasladan a los auditores en las reuniones con el Comité de Auditoría.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 2017, 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

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 represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

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

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

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

Este criterio podrá atenuarse:

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

Cumple

Explique

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

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

Cumple

Explique

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

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

Cumple parcialmente

Explique

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

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

Cumple Explique

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

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

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

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

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

Cumple Cumple parcialmente Explique

La 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 cuantifican 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

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 sí 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 sí 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 30/03/2018.

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

Si

No

ANEXO I - Cuadro tasaciones Grupo Urbas Diciembre 2017



DETALLE ACTIVOS INMOBILIARIOS URBAS

Calle	Localidad	Provincia	Superficie (m ²)	Valor Aportacion	Tasaciones 2016		Tasaciones 2017		Ultima tasación		Diferencia
					Valor	Tasador	Valor	Tasador	Fecha	Valor	
FINCA EL CAUTIVO (ALMERIA)	Nijar	Almeria	776.899	2.397			2.477	ARQUITASA	23/10/2017	2.477	81
FINCA 22354 NIJAR-ALMERIA(1)	Nijar	Almeria	500.000	433			-		10/09/2015	433	(0)
Almeria	Garrucha	Almeria	18 viv en contruc.	650			610	TINSA	06/11/2017	610	(40)
C/ ARIAS MONTANO 2-4	Badajoz	Badajoz	154	318			-		13/08/2015	318	-
BEJANQUE 2	Guadalajara	Guadalajara	83	420			-		14/08/2015	420	-
SUE-16	Guadalajara	Guadalajara	550	605	1.625	RDO TAXACIONS	-		15/03/2017	1.625	1.019
HORCHE 3	Horche	Guadalajara	142.401	5.582	5.647	RDO TAXACIONS	5.764	ARQUITASA	25/04/2018	5.764	182
SECTOR 25	Horche	Guadalajara	19.327	582			611	ARQUITASA	25/04/2018	611	29
PARCELAS LORANCA	Loranca de Tajuña	Guadalajara	30.628	378			-		09/10/2015	378	-
SU 4 - LOS CHARQUILLOS	Pioz	Guadalajara	57.107	1.931			2.210	ARQUITASA	25/04/2018	2.210	279
SU 6-A	Pioz	Guadalajara	31.349	1.040			1.706	ARQUITASA	25/04/2018	1.706	666
SECTOR 5	Pozo de Guadalajara	Guadalajara	15.228	975			-		03/02/2015	975	0
SPOD 62	Taracena	Guadalajara	3.049	201			-		22/10/2015	201	0
SPOD 62	Taracena	Guadalajara	Agente urbanizador	112			-		22/10/2015	112	-
SECTOR 1-2	Tórtola de Henares	Guadalajara	27.349	680	1.948	RDO TAXACIONS	-		04/02/2017	722	42
URBANIZACION SOTOLARGO	Valdeavuelo	Guadalajara	267.132	5.415	5.425	RDO TAXACIONS	5.788	ARQUITASA	07/11/2017	5.788	372
SECTOR 8	Yunquera	Guadalajara	92.679	2.979			3.021	ARQUITASA	25/04/2018	3.021	41
VALLE DEL HENARES 4ª FASE	Yunquera	Guadalajara	5.034	1.225	1.417	RDO TAXACIONS	-		04/02/2017	1.417	192
VALLE DEL HENARES 5ª FASE	Yunquera	Guadalajara	10.061	1.640	1.733	RDO TAXACIONS	-		06/02/2017	1.733	93
C/ PASTRAL 9-11	Rociana del Condado	Huelva	6.990	669			700	ARQUITASA	25/04/2018	700	32
FINCA BAHIA DE CASARES	Casares	Malaga	4.143	628			848	ARQUITASA	02/08/2017	848	219
Malaga	Estepona	Malaga	21 viv en contruc.	1.345			1.413	TINSA	07/11/2017	1.413	69
Suelo Jumilla	Jumilla	Murcia	818.997	11.279			12.303	ARQUITASA	07/11/2017	12.303	1.024
C/ ALFEREZ DOMINGO AGUIRRE, 2	Consuegra	Toledo	335	61			-		14/08/2015	61	-
FINCAS LA OLIVILLA	Rielves	Toledo	63.788	971			-		13/08/2015	971	-
FINCA LA NORIA	Yuncler	Toledo	27.037	742			802	ARQUITASA	25/04/2018	802	61
FINCAS EL COLMAN	Yuncler	Toledo	31.737	900			919	ARQUITASA	29/10/2017	919	19
ED. ROTONDA DEL PUERTO	Estepona	Malaga	9.525	894			776	TINSA	08/11/2017	926	32
Pz.Caidos,7	Guadalajara	Guadalajara	1 Local + 2 garajes	80			100			104	24
Pz.Caidos,7	Guadalajara	Guadalajara	2 Loc + 1 Viv + 5 g	743			762	TINSA	21/11/2017	762	19
Pz.Caidos, 8	Guadalajara	Guadalajara	1 Local	272			204	TINSA	21/11/2017	204	(68)
FINCA LAS TRAVIESAS	Yuncler	Toledo	15.200	455			-		13/08/2015	455	-
FINCA CIRC DE LA SAFOR	Villalonga	Valencia	6.951.805	2.899	2.909	RDO TAXACIONS	-		02/02/2017	2.909	10
MARINA TROPICAL	Casares	Malaga	2 Viv	146			-			146	-
TROPICAL GARDEN	Turre	Almeria	1 Viv	60			-		15/01/2015	60	-
PUERTO REY 2	Vera	Almeria	52 Viv	4.261	4.714	TINSA	-		20/04/2017	4.714	453
VALCASTILLO	Pioz	Guadalajara	2 Viv	231			-		10/09/2015	181	(51)
HOSPITAL 2	Guadalajara	Guadalajara	1 Viv	72			-		10/09/2015	72	-
ARRABAL DEL AGUA	Guadalajara	Guadalajara	8 Viv	1.250			1.017	TINSA	13/11/2017	1.250	(0)
RIO HENARES	Torija	Guadalajara	1 Viv	120			-		10/09/2015	147	26
JARDIN DEL POZO II	El Pozo	Guadalajara	5 Viv	672			576	TINSA	13/11/2017	628	(44)
BEJANQUE	Guadalajara	Guadalajara	1 Viv	136			-		10/09/2015	236	100
EDIF.SAN SEBASTIAN	Guadalajara	Guadalajara	2 Viv	366			-		10/09/2015	366	-
MONTEVALLE	Pioz	Guadalajara	2 Viv	174			-			174	0
MIRADOR TORIJA	Torija	Guadalajara	6 Viv	522			540	TINSA	13/11/2017	519	(3)
VALLE DEL HENARES	Yunquera	Guadalajara	11 Viv	1.375			1.300	TINSA	13/11/2017	1.315	(60)
C/ Rafael de la Rica	Guadalajara	Guadalajara	1.631	923			-	TINSA	11/11/2017	923	-
FINCA 22354 NIJAR-ALMERIA(1)	Nijar	Almeria	870.521	433	754		-		10/09/2015	754	321
				60.241						65.380	5.139

ANEXO I - Cuadro tasaciones Grupo Urbas Diciembre 2017



DETALLE ACTIVOS INMOBILIARIOS GRUPO ALDIRA

Nombre de la Propiedad	Localidad	Provincia	Superficie (m ²)	Valor Aportación	Tasaciones 2016		Tasaciones 2017		Última tasación		Diferencia
					Valor	Tasador	Valor	Tasador	Fecha	Valor	
Navahondilla III	Navahondilla	Avila	80.039	4.078	4.136	RDO TAXACIONS	-		21/01/2017	4.136	58
Almanjayaar	Granada	Granada	2.401	2.760	2.775	RDO TAXACIONS	-		16/03/2017	2.775	15
Solar Santa Fe	Santa Fe	Granada	1.958	2.008	2.141	RDO TAXACIONS	-		24/04/2017	2.141	133
Llanos de la Hormiga	Llanos de la Hormiga	Jaén	141.641	5.847	5.937	RDO TAXACIONS	5.977	ARQUITASA	02/11/2017	5.977	130
Llano del Arenal	Linares	Jaén	384.727	14.144	14.237	RDO TAXACIONS	14.227	ARQUITASA	08/11/2017	14.227	83
Pizarra I	Pzarra	Malaga	24.682	1.699	1.766	RDO TAXACIONS	-		05/04/2017	1.766	67
Pizarra II	Pzarra	Malaga	72.700	6.290	6.290	RDO TAXACIONS	-		03/04/2017	6.290	-
Jumilla (El llano)	Jumilla	Murcia	615.501	11.038			11.073	ARQUITASA	31/10/2017	11.073	35
Suelos Illescas (Gez. Trebijano)	Illescas	Toledo	2.292	644			-		22/03/2016	644	-
Santa Olalla I	Santa Olalla	Toledo	1.380	1.295	1.320	RDO TAXACIONS	-		25/04/2017	1.320	25
Esquivias	Esquivias	Toledo	8.454	2.482	2.530	RDO TAXACIONS	2.577	ARQUITASA	25/04/2018	2.577	95
C.C. Loma Verde	Albolote	Granada	5.540	4.874	4.861	RDO TAXACIONS	-		15/03/2017	4.861	(13)
C.C. Loma Linda	Ogijares	Granada	3.872	2.996			-		06/03/2015	2.996	-
Local Paladium	Linares	Jaén	421	396			-		04/03/2015	396	-
Local Ed. El Serrallo	Granada	Granada	3.035	672			-		05/03/2015	672	-
Locales Banana Beach	Marbella	Malaga	1.445	2.987			-		05/03/2015	2.987	-
Cercedilla (Terreno)	Cercedilla	Madrid	2.320	604			545	TECNITASA	17/11/2017	545	(59)
Cercedilla (Residencia)	Cercedilla	Madrid	4.036	3.589			3.357	TECNITASA	17/11/2017	3.357	(232)
Oficina Santa Cruz Marcenado	Madrid	Madrid	780	2.258			1.791	TECNITASA	17/11/2017	1.791	(467)
Teatro de Valencia	Valencia	Valencia	1.153	1.453			-		07/04/2016	1.453	-
Suelo Martorelles	Martorelles	Barcelona	4.395	4.783			-		29/03/2016	4.783	-
Suelos Const. Rovira- Torreforta	Castellon de la Pana	Castellon	10.280	4.630			4.600	ARQUITASA	25/04/2018	4.600	(30)
Suelo Chauchina	Chauchina	Granada	2.635	1.945	1.983	RDO TAXACIONS	-		03/04/2017	1.983	38
Suelo Quijorna	Quijorna	Madrid	41.720	7.366			7.100	ARQUITASA	25/04/2018	7.100	(266)
Suelo Jumilla	Jumilla	Murcia	440.034	12.580			11.903	ARQUITASA	31/10/2017	11.903	(677)
Vegas de Matutes 200 Parcelas	Vegas de Matute	Segovia	201.299	6.150			5.220	ARQUITASA	25/04/2018	5.220	(930)
Suelo Illescas-Ascension Garcia Franco	Illescas	Toledo	33.458	6.320			5.815	ARQUITASA	17/11/2017	5.815	(505)
Local Miraflores IV	Azuqueca de Henares	Guadalajara	1.913	680	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	1.071	391
Local COVE	Azuqueca de Henares	Guadalajara	113	193	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	193	-
Suelo sobrante C.C. Belvalle	Meco	Madrid	2.122	1.039	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	1.069	30
Suelo sobrante C.C. Belvalle (Quiosco)	Meco	Madrid	590	461	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	461	-
SUS AE-1	Meco	Madrid	173.600	8.000	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	8.051	51
Suelo rústico Meco (Cove)	Meco	Madrid	549.122	6.400	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	7.139	739
SUS D+E+F	Meco	Madrid	1.830.376	174.040	(a)	INT.VALORACIONES	180.199	I.V. Y ARQUITASA	30/10/2015	180.199	6.159
Sector I-4, Rarcela A7	Alovera	Guadalajara	2.058	2.075	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	2.097	22
Sector III.9 (antiguo -10)	Alovera	Guadalajara	4.838	4.000	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	4.288	288
UA 1.2	Alovera	Guadalajara	2.403	4.300	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	4.326	26
UA 4.4	Alovera	Guadalajara	380	450	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	452	2
Sector II.1 "Las Suertes" (antiguo I-15)	Alovera	Guadalajara	28.515	17.535			18.316	ARQUITASA	06/11/2015	18.316	782
C de la Ermita 6, 8 y 12 (UA 3)	Azuqueca de Henares	Guadalajara	666	811	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	928	117
Crta de Valdeavero (futuro Bd Tenerife)	Azuqueca de Henares	Guadalajara	365	715	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	827	112
Avda de Meco y C/ Nueva	Azuqueca de Henares	Guadalajara	122	205	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	228	23
Sector SUR R-9	Azuqueca de Henares	Guadalajara	26.204	34.500			34.635	ARQUITASA	03/12/2015	34.635	135
Suelo Plaza Dávalos 5 (futuro ED Dávalos)	Guadalajara	Guadalajara	627	2.290	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	2.295	5
Suelo Calle Toledo (futuro Bd Toledo)	Guadalajara	Guadalajara	269	1.300	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	1.412	112
Sector SP02 (futuro Bd BI Doncel)	Guadalajara	Guadalajara	1.143	2.900	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	3.144	244
SAU 4 y SAU 9	Meco	Madrid	4.233	588	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	629	41
SAU 4 y SAU 9	Meco	Madrid	7.799	1.082	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	1.160	78
Futura promocion Las Brisas	Vera	Almeria	3.194	1.700	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	1.714	14
Sector SUR R-6 Proindiviso VU 1,7,2	Azuqueca de Henares	Guadalajara	31	12	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	12	-
Sector SUR R-5	Azuqueca de Henares	Guadalajara	15.112	18.244			21.903	ARQUITASA	01/12/2015	21.903	3.659
SUS D (TJ Construcciones)	Meco	Madrid	19.638	1.870	(a)	INT.VALORACIONES	4.257	INT.VALORACIONES	30/10/2015	4.257	2.387
Sector 8 "Dehesa Segovia"	Fuente el Saz	Madrid	54.919	3.575	(a)	INT.VALORACIONES	4.036	INT.VALORACIONES	30/10/2015	4.036	461
Sector 6 "B Fbrtero"	Fuente el Saz	Madrid	2.500	165	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	193	28
Sector R-2 "Los Ahijones"	Villanueva de la Torre	Guadalajara	42.901	6.200			7.020	ARQUITASA	16/12/2015	7.020	820
Parcela 87 Villanueva de la Torre	Villanueva de la Torre	Guadalajara	53.833	3.002			3.809	ARQUITASA	29/12/2015	3.809	807
Hermanos de Rablo	Alovera	Guadalajara	19.130	700	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	702	2
P. Alverquer	Alovera	Guadalajara	42.495	1.350	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	1.402	52
Finca La Aceña	Guadalajara	Guadalajara	431.877	22.744	(a)	INT.VALORACIONES	23.077	ARQUITASA	30/10/2015	23.077	333
Parcelas 119, 120 y 219	Humanes de Madrid	Madrid	111.996	3.900	(a)	INT.VALORACIONES	3.996	ARQUITASA	25/04/2018	3.996	96
Suelo rustico Meco (TJ Construcciones)	Meco	Madrid	28.233	340	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	367	27
Sector I.1	Torrejon del Rey	Guadalajara	104.468	2.500	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	2.612	112
Parcela 47	Villanueva de la Torre	Guadalajara	73.156	790	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	878	88
R1 y Parcela 88 Villanueva de la Torre	Villanueva de la Torre	Guadalajara	31.057	2.628			4.382	ARQUITASA	29/12/2015	4.382	1.754
Finca Miraflores	Albacete	Albacete	27.881	236	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	279	43
Itrabo	Itrabo	Granada	167.293	2.350	(a)	INT.VALORACIONES	2.615	ARQUITASA	25/04/2018	2.615	265
Lobres	Lobres	Granada	3.374	170	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	175	5
Salobreña	Salobreña	Granada	55.418	1.129	(a)	INT.VALORACIONES	1.226	ARQUITASA	25/04/2018	1.226	97
Les Coves de Vinroma	Les Coves de Vinroma	Castellon	42.807	125	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	171	46
Panticosa	Panticosa	Huesca	26.347	850	(a)	INT.VALORACIONES	951	ARQUITASA	25/04/2018	951	101
Panticosa Sector 4	Panticosa	Huesca	887	195	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	1.479	1.284
Panticosa Sector 6	Panticosa	Huesca	1.717	670	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015		(670)
Panticosa	Panticosa	Huesca	2.432	290	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015		(290)
Panticosa	Panticosa	Huesca	320	140	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015		(140)
Sectores S.U.1-2-3-4-6-7 y Resto	Panticosa	Huesca	31.319	12.355	(a)	INT.VALORACIONES	12.961	INT.VALORACIONES	17/11/2017	12.961	606
Panticosa	Panticosa	Huesca	1.836	148	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015		(148)
Sector 4 Casasola	Chiloeches	Guadalajara	671.842	8.592	(a)	INT.VALORACIONES	8.566	INT.VALORACIONES	30/10/2015	8.566	(26)
Torres de la Alameda 1	Torres de la Alameda	Madrid	309.410	8.392	(a)	INT.VALORACIONES	8.636	ARQUITASA	30/10/2015	8.636	244
Garajes Geminis	Azuqueca de Henares	Guadalajara	278	87	(a)	INT.VALORACIONES	-		30/10/2015	89	2
Local Pinto	Pnto	Madrid	1.938	2.982	2.816	RDO TAXACIONS	2.865	ARQUITASA	25/04/2018	2.865	(117)
C.C. Meco	Meco	Madrid	11.092	9.535	8.914	RDO TAXACIONS	-		03/03/2017	8.914	(622)
El Grado	Grado	Asturias	92.421	347			-		16/03/2015	347	-
Navahondilla	Navahondilla	Avila	29.346	2.273	2.273	RDO TAXACIONS	2.306	ARQUITASA	07/04/2016	2.306	33
Navahondilla II-Navapark	Navahondilla	Avila	45.008	1.996			-		24/04/2015	1.996	-
Matarrubia	Matarrubia	Guadalajara	21.534	447			-		13/03/2015	447	-
Torres de Segre	Torres de Segre	Lleida	4.356	188	189	RDO TAXACIONS	-		16/02/2017	189	1
Jumilla Parcela 109-83	Jumilla	Murcia	14.491	402			405	ARQUITASA	13/02/2015	405	3
Jumilla Pol. 109 Parc. 82 y Pol. 108 Parc.	Jumilla	Murcia	126.938	2.876			2.885	ARQUITASA	13/01/2015	2.885	9
Jumilla Paraje G_ARDAL	Jumilla	Murcia	29.312	648	653	RDO TAXACIONS	677	ARQUITASA	16/02/2017	677	29
Jumilla Paraje G_ARDAL_JAM Empresarial	Jumilla	Murcia	104.865	2.016			2.069	ARQUITASA	08/01/2015	2.069	53
La Union-E Garganzal	La Union	Murcia	6.048	379			-		17/03/2015	379	-
Total Aldira			7.594.706	508.990	62.821		425.981			527.298	18.308

(a) Con fecha 28 de abril de 2018 se solicitó un informe a Instituto de Valoraciones S.A. en el cual se señalaba que "la evolución del valor de los activos de la cartera inmovilizada estudiada tenía un comportamiento global positivo", entendiéndose que el valor global de las tasaciones realizadas por esta tasadora se habían incrementado con respecto a las del año anterior.

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 consolidadas, el informe de gestión consolidado y la propuesta de aplicación del resultado de Urbas Grupo Financiero, S.A., correspondientes al ejercicio 2017, 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 consolidado concuerda con la contenida en las cuentas anuales de la entidad correspondientes al ejercicio 2017.

Que las cuentas anuales consolidadas reflejan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2017, así como los resultados consolidados del ejercicio cerrado a dicha fecha y manifestamos la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo consolidado.

Que dichos documentos (las cuentas anuales consolidadas, el informe de gestión consolidado y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad Dominante) están transcritos en las hojas que preceden a esta diligencia y que se encuentran compuestas por 77 hojas, incluida la presente, impresas en el anverso, y visadas todas ellas por el Secretario 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 2018.

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: LUIS RAMOS ATIENZA	Consejero: Sanzar Asesoría, S.L. (representada por D. Ignacio Checa Zavala)
Consejero: IGNACIO ALONSO VILLALOBOS DE LA VIESCA	