

DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ, como representante físico de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., con domicilio fiscal en C/Velázquez 75 5 izq. y C.I.F.B86385275, sociedad que a su vez actúa en nombre y representación de la mercantil URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A., entidad domiciliada en Madrid, c/ Santa Cruz de Marcenado, 4 y C.I.F. n° A-080497793, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 8587, libro 0, sección 8, folio 1, hoja M-138308,

CERTIFICA

Que la versión en soporte informático que contiene el Documento de Registro de Urbas Grupo Financiero, S.A. coincide con el Documento de Registro registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 17 de abril de 2018 que está elaborado de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y con el procedimiento establecido en el Anexo I del Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

Y AUTORIZA

La publicación por la Comisión Nacional del Mercado de Valores del soporte informático del Documento de Registro de Urbas Grupo Financiero, S.A. que se adjunta al presente escrito, en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Y para que así conste a los efectos legales pertinentes, expide la presente certificación y autorización en Madrid a 17 de abril de 2018.

ROBISCO INVESTMENT S.L.

Presidente y Consejero Delegado

DOCUMENTO DE REGISTRO



El presente Documento de Registro ha sido redactado de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y con el procedimiento establecido en el Anexo I del Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

El presente Documento de Registro ha sido inscrito y verificado en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 17 de abril de 2018

ÍNDICE

I.	FACTORES DE RIESGO.....	01
II.	DOCUMENTO DE REGISTRO	12
1.	PERSONAS RESPONSABLES	12
2.	AUDITORES DE CUENTAS	13
3.	INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	14
4.	FACTORES DE RIESGO.....	17
5.	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	18
	5.1 Historia y evolución del emisor.....	18
	5.2 Inversiones	23
6.	DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.....	30
	6.1 Actividades principales	30
	6.2 Mercados principales.....	36
	6.3 Factores excepcionales	40
	6.4 Grado de dependencia del emisor.....	40
	6.5 Declaración relativa a la posición competitiva del emisor	40
7.	ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	41
	7.1 Breve descripción del Grupo	41
	7.2 Filiales significativas del emisor	41
8.	PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO.....	43
	8.1 Inmovilizado material tangible	43
	8.2 Problemática medioambiental	45
9.	ESTUDIO Y PERSPECTIVAS OPERATIVAS FINANCIERAS.....	46
	9.1 Situación financiera.....	46

9.2	Resultados de explotación	46
10.	RECURSOS DE CAPITAL	47
10.1	Recursos financieros del emisor a corto y a largo plazo	47
10.2	Flujos de tesorería del emisor	58
10.3	Condiciones de los préstamos y estructura de financiación del emisor	59
10.4	Restricciones sobre recursos de capital	61
10.5	Fuentes de financiación de compromisos de inversión	61
11.	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO. PATENTES Y LICENCIAS	62
12.	INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS	62
12.1	Tendencias comerciales y financieras recientes	62
12.2	Incidencias previsibles relevantes para las perspectivas de negocio	63
13.	PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS	63
14.	ORGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS	63
14.1	Órganos de administración, de gestión y de supervisión y altos directivos	63
	Conflictos de intereses	66
15.	REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS	67
16.	PRÁCTICAS DE GESTIÓN	72
16.1	Duración del cargo en órganos de administración, gestión y supervisión	72
16.2	Contratos de los miembros de los órganos de administración y supervisión	72
16.3	Comité de auditoría y de retribuciones del emisor	72
16.4	Régimen de gobierno corporativo	75
17.	EMPLEADOS	79
18.	ACCIONISTAS PRINCIPALES	81
19.	OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS	82
20.	INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR,	

	POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.....	87
20.1	Información financiera histórica.....	87
20.2	Información financiera pro-forma	97
20.3	Estados financieros	97
20.4	Auditoría de la información financiera histórica anual.....	97
20.5	Antigüedad de la información financiera auditada	101
20.6	Información financiera intermedia	101
20.7	Política de dividendos	104
20.8	Procedimientos judiciales y de arbitraje.....	105
20.9	Cambios significativos desde la publicación de la información financiera intermedia .	106
21.	INFORMACIÓN ADICIONAL	106
21.1	Capital social.....	106
	Estatutos y escritura de constitución	109
22.	CONTRATOS IMPORTANTES	114
23.	INFORMES DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERES	115
24.	DOCUMENTOS PRESENTADOS	117
25.	INFORMACIÓN SOBRE CARTERAS	118
26.	GLOSARIO DE ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES.....	119

I.- FACTORES DE RIESGO.

I.1. FACTORES DE RIESGO ESPECÍFICOS DEL EMISOR.

La diferencia entre los factores de riesgo ligados al emisor y los de otras sociedades inmobiliarias cotizadas viene determinada por la coyuntura de la Compañía.

ADVERTENCIA SOBRE DILIGENCIAS PREVIAS 56/2017 SEGUIDAS ANTE EL JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN Nº 4 DE LA AUDIENCIA NACIONAL Y AUTO DE FECHA 9 DE ABRIL DE 2018 DICTADO EN DICHO PROCEDIMIENTO.

Se hace constar que en el Juzgado Central de Instrucción nº 4 de la Audiencia Nacional se siguen Diligencias Previas 56/2017, por la comisión de presuntos delitos de estafa, delitos relativos al mercado y a los consumidores, y delito societario de administración desleal, contra Urbas Grupo Financiero S.A., el Consejo de Administración de la Compañía a fecha de emisión del informe de administradores relativo a la ampliación de capital y otros.

Como consecuencia de las mismas por el Ministerio Fiscal se interesa la investigación de la 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 Compañía en un total de 384.488.000,00 €; por aportación no dineraria del 100 % de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., fundamentándolo en la presunta irracionalidad de las valoraciones. Más concretamente argumenta el fiscal que para dicha ampliación “se valoraron los inmuebles de Aldira y las sociedades con las que se amplió su capital previamente a su integración en Urbas en 384 millones, muy por encima de los 133 millones en los que se cifra su importe en el momento de las aportaciones de esos mismos inmuebles a Aldira”.

Con fecha 9 de abril de 2018, por dicho Juzgado se ha dictado Auto conforme a informe del Ministerio Fiscal, acordando la prohibición de disponer sobre las acciones de la Compañía procedentes de la ampliación de capital elevada a público en escritura otorgada en escritura otorgada el 6 de agosto de 2015 ante el notario D. Francisco Consegal García con el nº 2246 de su protocolo ordinario.

En opinión del Consejo de Administración y de sus asesores legales, en el supuesto de que del procedimiento derivase una Sentencia desfavorable firme y con efectos negativos para la Compañía, estos efectos podrían implicar, entre otros, la anulación total o parcial de la ampliación de capital no dineraria objeto del procedimiento judicial, no siendo previsible que esto ocurra a corto plazo, estando previsto por el Consejo de Administración la realización de operaciones corporativas que ayuden a paliar el efecto negativo de dicha hipotética anulación, en su caso, y por supuesto que impidan la entrada de la Compañía en causa de disolución por la disminución del patrimonio neto por debajo de los límites previstos.

En cuanto al posible impacto del procedimiento en el órgano de administración, a fecha actual es imposible hacer una previsión al respecto, ya que en todo caso se derivará de la instrucción que se practique al efecto de determinar sus posibles responsabilidades, y no se prevé que dichas responsabilidades tengan efecto alguno para la Compañía.

Como consecuencia del escrito recibido por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el 12 de septiembre de 2017 procedente del Juzgado Central de Instrucción número Cuatro de la Audiencia Nacional, informando del procedimiento descrito, con fecha 13 de septiembre de 2017, dicho organismo acordó la suspensión de la cotización de las acciones de Urbas, por lo que a efectos de obtener el levantamiento de la suspensión acordada, y como resultado de los requerimientos efectuados por la CNMV en el ejercicio de sus facultades de supervisión, la Compañía llevó a cabo procedimientos complementarios de verificación de sus estados financieros tal y como se expone a continuación.

Así, con fecha 30 de noviembre de 2017, la Compañía procedió a presentar el Informe de Auditoría de la Información Financiera Intermedia Consolidada correspondientes al período de seis meses terminado al 30 de junio de 2017, de Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes, en el que se expresa la opinión del auditor de cuentas de la sociedad Baker Tilly FMAC S.A.L.P., y que consta publicado tanto en la página web de la CNMV como en la de la Compañía.

Igualmente, constaban presentadas con anterioridad la totalidad de las tasaciones encargadas para la elaboración de los estados financieros consolidados, así como cuadros con indicación del valor de la aportación no dineraria de los activos integrados en Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., que se reflejó en el informe del experto independiente de 26 de mayo de 2015, y del valor contable en el caso de los activos que ya estaban previamente integrados en Grupo Urbas, así como del obtenido en las tasaciones posteriores registradas en los estados financieros auditados, los cuales reflejan la evolución positiva del valor global de los activos, y especialmente de los integrados mediante la aportación del 100 % del capital social de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. a Urbas Grupo Financiero S.A., cuyo valor había aumentado, pasando de 508.990 miles de euros según el

informe de valoración de Grant Thornton a 528.374 miles de euros según las tasaciones realizadas para los estados financieros intermedios auditados del primer semestre del 2017.

ADVERTENCIA DE URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.: DEUDA VENCIDA E IMPAGADA.

Se indica que el grupo presentaba a fecha 31 de diciembre de 2017 deudas vencidas por importe de 99,5 millones de euros, compuestos por 83,6 millones de euros por deudas con entidades de crédito, 5,5 millones de euros por deudas con fondos de inversión, 6,2 millones de euros con Administraciones Públicas y 4,2 millones de euros con proveedores. A 31 de diciembre de 2016 el total de deudas vencidas ascendía a 145,9 millones de euros. Circunstancia, que según se indica en el párrafo de énfasis de los auditores Baker Tilly FMAC, S.L.P., hace que se cree un incertidumbre sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Esta situación podría dar lugar a que cualquiera de los acreedores solicitará judicialmente el concurso de la sociedad.

A 31 de diciembre 2017 en relación a las deudas vencidas se produjo un impago por importe de 3,6 millones de euros consecuencia del incumplimiento de la primera fecha de pago del calendario pactado (30/09/2017) con la SAREB procedente de la refinanciación de una deuda por importe de 40,3 millones de euros.

Por otro lado y en relación a la deuda mantenida con el Fondo de Inversión Goya Debtco se produjo otro impago por importe de 1,3 millones de euros de la primera fecha de pago del calendario pactado (31/12/2017) procedente del acuerdo de refinanciación de una deuda de 36,5 millones con dicho fondo.

A fecha de registro del Folleto esta situación se encuentra pendiente de regularizar.

ADVERTENCIA SOBRE INFORMACION FINANCIERA HISTÓRICA COMPARADA.

Se hace constar que el presente Documento de Registro presenta las cifras comparativas de los ejercicios a los que se refiere la información financiera histórica teniendo en cuenta que las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2015 fueron elaboradas bajo el hecho de haberse producido en el ejercicio una adquisición "inversa", operación que se caracteriza por presentar a efectos contables a la Sociedad adquirente legal (Urbas Grupo Financiero S.A.) como adquirida contable y Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. como adquirente contable, y que ha consistido en la integración de dicha Sociedad en la ampliación de capital mediante aportaciones no dinerarias aprobada en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Compañía "URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A." celebrada el 10 de julio de 2015, en primera convocatoria, en su punto Quinto del Orden del Día, tratamiento contable que se ha realizado de conformidad con lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera nº 3 (NIIF 3) de aplicación.

Por ello, la comparativa de la información financiera histórica utilizada en la redacción de este Documento de Registro presenta variaciones significativas entre los ejercicios y no son por tanto directamente comparables.

Señalar por último, que las cifras comparativas del ejercicio 2015 han sido reexpresadas por cambios en las políticas contables en la sociedad dependiente Aldira, que derivan en un incremento de valor por las plusvalías no afloradas, de las aportaciones de activos realizadas en las ampliaciones de capital previas a la aportación de Urbas Grupo Financiero S.A. por importe de 215 millones de euros y el registro del deterioro del Fondo de Comercio consolidado por importe de 81 millones de euros, lo que se traduce en un incremento de los Fondos Propios de 134 millones de euros.

Igualmente en el Informe de Auditoría correspondiente a los Estados Financieros consolidados a fecha 30 de junio de 2017, emitido por la misma Compañía dicha, se hace constar nuevamente la incertidumbre descrita 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 los estados financieros auditados.

Riesgo de empresa en funcionamiento

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

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

- a) Los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio anual del 2017 muestran que el Grupo registró un beneficio por importe de 5.259 miles de euros que compensaran resultados negativos de ejercicios anteriores. Adicionalmente, el fondo de maniobra (activo corriente menos pasivo corriente) del Grupo era positivo en 303.547 miles de euros, si bien hay que tener en cuenta que la realización de los activos inmobiliarios (existencias) podrían diferirse, teniendo en cuenta la

situación actual del mercado y del propio Grupo y por tanto, incidirían en el equilibrio financiero del Grupo. Los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio anual del 2017 muestran que el Grupo registró un beneficio por importe de 5.259 miles de euros que compensaran resultados negativos de ejercicios anteriores. Adicionalmente, el fondo de maniobra (activo corriente menos pasivo corriente) del Grupo era positivo en 303.547 miles de euros, si bien hay que tener en cuenta que la realización de los activos inmobiliarios (existencias) podrían diferirse, teniendo en cuenta la situación actual del mercado y del propio Grupo y por tanto, incidirían en el equilibrio financiero del Grupo.

- b) Los distintos procesos de renegociación de la deuda financiera que el Grupo tiene abiertos con distintas entidades financieras, si bien a la fecha de presente documento de registro, 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) Fruto del proceso de renegociación de la deuda, con fecha 1 de marzo de 2017, se formalizó un acuerdo con la Sociedad de gestión de activos procedentes de la restructuración bancaria (SAREB), en virtud del cual se ha reestructurado y refinanciado la deuda de Urbas Grupo Financiero y sociedades dependientes (Grupo Urbas) con dicha Entidad. En concreto URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. y sus sociedades participadas PROMOTORA JOSÉ LUIS CASSO 72, S.L., CONSTRUCCIONES DE LA VEGA COVE, S.L y ALZA PARQUE LOGÍSTICO, S.L., contando para ello con la fianza solidaria de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. La deuda inicial de Urbas Grupo Financiero S.A. a cierre de 2016 era de 47,3 MM de €, la cual tras el acuerdo con SAREB pasó a fijarse en 40,3 MM de €, lo que ha provocado un ingreso financiero en las cuentas consolidadas de la compañía por un importe de 7 MM € en el primer trimestre de 2017. Para ello, las partes suscribieron un acuerdo marco de refinanciación, procediendo a la novación de dicha deuda, y estableciendo un calendario de pagos en 8 anualidades, de forma que, siempre y cuando dichas Compañías cumplan con las obligaciones establecidas, SAREB procederá con ocasión de cada una de las Cuotas de Amortización a aplicar un descuento sobre el importe de la correspondiente cuota objeto de pago en dicha fecha, y a la condonación de los intereses que se hubieran devengado, de forma que la Deuda Financiera Resultante ascenderá a 27,16 MM €. Adicionalmente, el Grupo renovó, durante el mes de abril, la deuda con la entidad Bantierra aplazándose la misma hasta enero del 2019. Finalmente, el Grupo alcanzó, en agosto de 2017, un acuerdo con el fondo de inversión Goya Debtco habiéndose renovado una parte significativa de la deuda vencida que el Grupo mantenía dicho fondo de inversión.
- d) El proceso de reforzamiento de la situación patrimonial que el Grupo viene llevando a cabo desde el ejercicio 2015 que permitió, al cierre de dicho ejercicio, que la Sociedad Dominante eludiera la situación de disolución en la que se encontraba al cierre del ejercicio 2014. Para ello llevo a cabo distintas ampliaciones de capital que supusieron un incremento neto del patrimonio del Grupo de 390.905,9 miles de euros.

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

Las cuentas consolidadas del Grupo, al cierre del ejercicio 2016 presentaba un patrimonio neto de 303 millones de euros (298,2 millones de euros en el ejercicio 2015 reexpresado), a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 319 millones de euros aproximadamente.

- e) El Grupo cuenta con el apoyo financiero de las compañías Robisco Investment, S.L. (sociedad vinculada) y Nova Lurani, S.L. (sociedad vinculada hasta el 2015, fecha en la que dejó de ser accionista significativo). En este sentido, el acuerdo tiene vigencia hasta diciembre de 2018 y se materializa en la concesión de una línea de crédito en efectivo por importe de 4 millones de euros, para hacer frente al pago de gastos corrientes de la actividad ordinaria, incluidos los gastos de estructura cuyo saldo disponible pendiente a fecha de documento de registro asciende a 1 millón de euros. Por otro lado, la Sociedad cuenta con una línea concedida para la tramitación de pago a proveedores por importe de 8 millones de euros con un saldo disponible a fecha de Documento de registro de más de 4 millones de euros.

Dichas actuaciones, cuya conclusión estaba prevista para finales del ejercicio 2017 o principios del 2018 se han visto perjudicadas 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. Estos hechos han provocado que las distintas entidades con las que se seguían procesos de negocios hayan percibido posibles consecuencias negativas para la compañía, lo cual ha motivado una modificación en dichos procesos negociadores. En cualquier caso los retrasos motivados por dichos hechos en los procesos mencionados son incuestionables estando trabajando la dirección de la Compañía en minimizar los daños causados.

Riesgo de elevado endeudamiento y capacidad de refinanciación de la deuda existente con entidades financieras y posible no reducción futura del endeudamiento bancario.

La actividad inmobiliaria es intensiva en capital (se requiere un nivel importante de inversión) y depende en gran medida de la financiación bancaria, por lo que las compañías presentan altos apalancamientos operativos y por tanto elevados gastos financieros.

Para financiar sus adquisiciones y el resto de necesidades de inversión propias del negocio, Urbas Grupo Financiero recurre a la financiación bancaria, emisiones de deuda, ampliaciones de capital y empleo de recursos propios. En el caso de no obtener financiación bancaria, la posibilidad de crecimiento y continuidad de la Sociedad sería limitada y tendría consecuencias negativas en su evolución. En los últimos ejercicios, la obtención de financiación bancaria a nivel general y sobre todo en el sector inmobiliario en particular se ha visto seriamente restringida debido a la crisis bancaria y de liquidez.

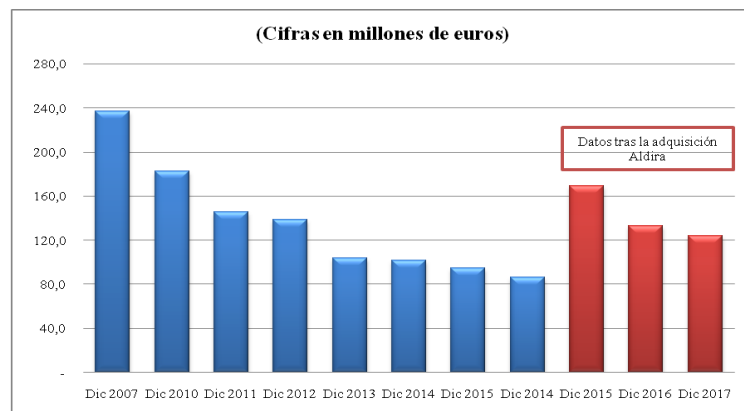
La política general de la Compañía de los últimos ejercicios ha estado basada en la reducción de la deuda, tanto bancaria como no bancaria.

A pesar de que los niveles del Euribor han estado especialmente bajos durante los últimos años, las entidades financieras han exigido unos diferenciales más altos y unas condiciones menos favorables de volúmenes de financiación, lo que unido a las bajadas en los valores de las garantías aportadas, han mermado las posibilidades de financiación de las compañías del sector. Si bien la tendencia a variado significativamente durante el ejercicio 2017 facilitándose el acceso a la financiación debido a la mejoría macroeconómica que se ha dado, la Sociedad no puede asegurar que se vaya a tener acceso al capital necesario para financiar el negocio actual y las posibles nuevas adquisiciones, o que las condiciones que puedan obtenerse hagan viables los proyectos.

Dada la importante crisis ha atravesado el sector financiero internacional y, en particular, el mercado inmobiliario en España, la Sociedad ha tenido serias dificultades de obtener los flujos de caja necesarios para atender todos los pagos de su deuda, lo que origina que la Sociedad esté en continuo ciclo de refinanciación de su deuda, y aunque como hemos dicho la tendencia ha cambiado, ello no hace que este riesgo no esté presente.

La reducción de la deuda bancaria del Grupo producida en los últimos ejercicios se recoge en el siguiente cuadro:

Evolución de la deuda bancaria (Dic 2007 – Dic 2017)



Fuentes: Urbas Grupo Financiero, S.A.

La continua negociación con las entidades financieras ha permitido la refinanciación de los vencimientos y el pago de las cargas financieras. No obstante, existen riesgos futuros en las refinanciaciones de la deuda con las entidades financieras que podrían poner en riesgo el desarrollo normal de las actividades de la Compañía.

El riesgo recogido en el presente punto, ha sido advertido en los informes de Auditoría a nivel individual y consolidado, (en el párrafo de énfasis de ambos informes), mencionándose que la actividad de la compañía continuará, sujeta al éxito de las operaciones de refinanciación y adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera.

A fecha 31 de diciembre de 2015 el pasivo total de la Sociedad ascendió a 252,2 millones de euros y a 31 de diciembre de 2016 ascendía a 240,7 millones de euros.

En cuanto a la deuda financiera bruta, al cierre del ejercicio 2015 ascendió a 202,4 millones de euros (169,6 millones de euros de deuda bancaria y 32,8 millones de euros de deuda con fondos), de los cuales 60,4 millones de euros (57,7 millones de euros de deuda bancaria y 2,7 millones de euros de deuda con fondos), incluyendo principal e intereses devengados, se encontraban vencidos e impagados, lo que podría dar lugar a que cualquiera de los acreedores financieros solicitara judicialmente el concurso de la Sociedad. Adicionalmente, al margen de la deuda financiera, la Sociedad tenía también deudas con terceros por importe de 49,8 millones de euros; de dicho importe, 11,5 millones de euros corresponden a deudas con acreedores vencidas o cuyo vencimientos sobrepasan el límite legal; 7,1 millones de euros corresponde a deuda vencida con las Administraciones Públicas.

A 31 de diciembre de 2016 la deuda financiera bruta ascendía a 198,7 millones de euros (132,8 millones de euros de deuda bancaria y 65,9 millones de euros de deuda con fondos), de los cuales 134,1 millones de euros (101,7 millones de euros de deuda bancaria y 32,4 millones de euros de deuda con fondos), incluyendo principal e intereses devengados, se encontraban vencidos e impagados, lo que podría dar lugar a que cualquiera de los acreedores financieros solicitara judicialmente el concurso de la Sociedad. Adicionalmente, al margen de la deuda financiera, la Sociedad tiene también deudas con terceros por importe de 42 millones de euros; de dicho importe, 3,2 millones de euros corresponden a deudas con vencidas o cuyo vencimientos sobrepasan el límite legal; 6,7 millones de euros corresponde a deuda vencida con las Administraciones Públicas.

A fecha 31 de diciembre de 2017, la deuda financiera bruta ascendía a 187,9 millones de euros (124,1 millones de euros de deuda bancaria y 63,8 millones de euros de deuda con fondos), de los cuales 89,1 millones de euros (83,6 millones de euros de deuda bancaria y 5,5 millones de euros de deuda con fondos), incluyendo principal e intereses devengados, se encontraban vencidos e impagados.

Estos datos, si los comparamos con los del cierre del 2016, reflejan una disminución en la deuda bancaria de 8,7 millones de euros y una disminución en la deuda financiera asociada a los fondos de inversión de 2 millones de euros. La variación en la deuda bancaria viene motivada por un lado por la formalización del acuerdo con la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria (SAREB) comentando en el riesgo anterior que ha permitido rebajar de la deuda inicial de 47,3 a 40,3 millones de euros. Por otro lado, la adjudicación de los terrenos de Barranco de Don Juan (Kutxabank) y Tórtola (Banco Sabadell) que supuso una disminución de la deuda bancaria por importe de 1.260 y 3.906 miles de euros, respectivamente; Y finalmente, el incremento de 3,3 millones de euros derivado del devengo de intereses. De igual manera, la variación en la deuda de los fondos, corresponde principalmente a la actualización de los intereses por la deuda reclamada de los mismos.

Los planes de actuación de la compañía para hacer frente a los pagos futuros de deudas pasan por la reestructuración de la deuda vencida, siendo necesario para determinados activos menos atractivos para el mercado el planteamiento de las daciones en pago y para aquellos que resulten de interés su promoción, la apertura de un proceso renegociación de la deuda acabando en la concesión de préstamos promotor, siendo necesario en todos los casos la concesión de plazos de carencia de intereses amplios que permitan acoplar en mayor medida los gastos financieros con los ingresos futuros esperados.

Fuera de las cargas hipotecarias que gravan cada uno de los préstamos promotores cuya cancelación va pareja a la formalización de las escrituras de venta, la situación tan complicada que aunque está en fase de corrección, aún vive la Compañía y la consecuente dificultad para atender las amortizaciones hipotecarias, generan o pueden generar, una dificultad añadida para la obtención de recursos. Esta viene dada, porque la Sociedad tiene que aportar garantías adicionales para la refinanciación, con activos que anteriormente se encontraban sin cargas, minorando de forma significativa la cartera de activos libres de dichas cargas.

Riesgo de liquidez

Las restricciones del crédito que ha atravesado el sector inmobiliario y que sigue afectando a la Compañía, así como la disminución de los ingresos por ventas, han afectado al Grupo Urbas. Este riesgo de liquidez también tiene su origen en la iliquidez de los activos inmobiliarios. Estos activos son relativamente ilíquidos, especialmente en el escenario actual de recesión del sector, de restricción de liquidez y de exceso de oferta de activos inmobiliarios, que aunque está en fase de corrección, aún afecta de forma importante sobre todo a determinados activos con expectativas urbanísticas a más largo plazo. Por tanto, el Grupo podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligada a reducir el precio de realización. La crisis crediticia atravesada ha aumentado la dificultad de hacer líquidos ciertos activos inmobiliarios como consecuencia de la menor facilidad de financiación de posibles compradores, siendo posible que en algunos casos se produzcan ventas por debajo de su precio de coste con el objetivo de conseguir liquidez y disminuir deuda. Estas circunstancias pueden causar una falta de liquidez que impediría el pago de las obligaciones corrientes y podría suponer la no continuidad del Grupo.

En este contexto, a 31 de diciembre de 2017, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra neto consolidado de 303.547 miles de euros, 284.581 miles de euros a 31 de diciembre de 2016, incremento producido gracias a las ampliaciones de capital realizada durante el 2017 en las cuales se cancelaban créditos por importe de 9,5

millones de euros y a la reducción de la deuda financiera cuyo aspecto principal han sido los acuerdos de renegociación con SAREB y con el fondo ya comentado.

Esta situación ha provocado tensiones de liquidez que han impedido cumplir con parte de sus compromisos de pago. Concretamente, el Grupo tiene a 31 de diciembre de 2017 una deuda financiera vencida de 89,1 millones de euros (83,6 millones de euros de deuda bancaria y 5,5 millones de euros de deuda con fondos).

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios, y por tanto de su venta por debajo de valor de mercado.

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios y suelo implica ciertos riesgos de inversión tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas por externos independientes puedan resultar incorrectas. Urbas Grupo Financiero solicita a expertos independientes las valoraciones de sus activos de suelo, patrimonio y promociones. Dichas valoraciones contienen un elemento subjetivo significativo.

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo o derecho debería poderse intercambiar a fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Considerando las desviaciones pasadas entre los precios de venta de los activos inmobiliarios de la Sociedad, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y el actual proceso de adopción de medidas encaminadas a garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios de la Sociedad no registradas en las cuentas anuales, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

La caída en las valoraciones puede causar impactos considerables en los resultados y en la situación financiera del Grupo. No obstante la tendencia en los dos últimos años ha sido positiva produciéndose una revalorización de los valores de tasación en torno al un 3%-5% dependiendo del tipo de activo inmobiliario y de la zona geográfica.

Reclamaciones judiciales y extrajudiciales

Al margen de las principales reclamaciones interpuestas contra Urbas Grupo Financiero mencionadas anteriormente, la Sociedad no se halla incurso en la actualidad en ninguna otra reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto significativo en los resultados, posición financiera o capacidad operativa.

En este apartado es destacable el riesgo que supone el hecho de que la Sociedad es avalista de un préstamo hipotecario por importe de 17,8 millones de euros concedido a una sociedad marroquí que actualmente no forma parte del Grupo. Dicho préstamo se encuentra impagado y reclamado judicialmente por el acreedor, por lo que la Sociedad ha estimado su responsabilidad y registrado una provisión para riesgos y gastos por importe de 3 millones de euros, equivalente a la diferencia entre el importe del aval prestado y la valoración independiente del activo hipotecado realizada por un perito judicial. Considerando que la reclamación sigue su curso, podrían ponerse de manifiesto pasivos adicionales que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

A la fecha del presente folleto, 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 ejecución de la hipoteca que garantiza dicha deuda, de conformidad con la legislación marroquí aplicable.

En cuanto al procedimiento iniciado en España, por el Juzgado de 1ª Instancia número 90 de Madrid se está pendiente de la celebración de juicio, previsto para el ejercicio 2017. Dicho procedimiento se sigue contra Urbas Grupo Financiero S.A. en reclamación del aval prestado por esta a la sociedad Urbas Maroc S.A.R.L.

El riesgo y las posibles consecuencias económicas para la Compañía dependerá del progreso de la ejecución hipotecaria descrita anteriormente, desconociendo, en la actualidad, la fecha de finalización de este proceso y, consecuentemente, de la potencial liquidación de la deuda restante que prevemos que tenga que hacer frente la compañía.

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

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

Riesgo de acceso a financiación en términos favorables para nuevos proyectos inmobiliarios.

La situación particularmente complicada de la Compañía, podría hacer que esta no dispusiera de la financiación necesaria para el desarrollo de proyectos que permitieran el incremento de valor para el accionista, por lo que el crecimiento de la Sociedad y la aportación de valor podrían verse limitados.

Riesgo de falta de generación de capital circulante.

Dada la situación de la económica del sector inmobiliario, la Compañía no cuenta con los suficientes activos con capacidad para generar ingresos que garanticen la financiación del capital circulante.

A efectos de paliar el riesgo descrito en la medida de lo posible, en marzo de 2014, se suscribió acuerdo con las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., por el que estas se comprometían a dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes, dicho acuerdo, ha sufrido su última renovación el 21 de marzo de 2017, en la que se llevo cabo una ampliación del mismo tanto en plazo (hasta diciembre de 2018) como en los importes (4 millones de euros), siendo dicho saldo a fecha de Documento de Registro, tras las disposiciones realizadas, 1 millón de euros. Adicionalmente y dentro del mismo acuerdo, la Sociedad cuenta con otra línea de financiación para negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas con proveedores hasta un máximo de ocho millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50 % de las adquisiciones negociada, cuyo saldo disponible a fecha de Documento de Registro es de más de 4 millones de euros. A cambio de ello, se reservaban el derecho de entrar en el capital social mediante la adquisición de acciones transformando la deuda que se genere en virtud de los pagos y disposiciones realizados, derecho que hasta la fecha ha ejercitado respecto a las aportaciones realizadas.

Dadas las limitaciones existentes durante estos últimos años para acceder a financiación ajena y la falta de generación de unos ingresos suficientes que pudieran sufragar los costes del capital circulante, ha provocado que el Grupo se encuentre una situación de dependencia de estas líneas de crédito que tanto Robisco Investment, S.L. como Nova Lurani S.L. han facilitado como apoyo para el adecuado funcionamiento de la Sociedad. Señalar ante este hecho y aunque está en vías de negociación, la buena predisposición de las partes las futuras renovaciones de los acuerdos de financiación, con el fin de evitar así cualquier riesgo a la hora de generar el suficiente capital circulante para la gestión de los pagos corrientes de la entidad. Es importante también tener en cuenta que las expectativas de la Sociedad son empezar a autogenerar liquidez suficiente mediante la promoción de viviendas a principios del ejercicio 2019, por lo que esta dependencia se irá reduciendo paulatinamente.

Riesgos derivados de la falta de diversificación de las líneas del negocio inmobiliario.

La principal actividad de Urbas Grupo Financiero es la promoción de viviendas tanto de primera residencia como de segunda residencia, por lo que queda patente la concentración de negocio en esas líneas de actividad y los riesgos que pueden implicar para el Grupo la falta de diversificación.

Urbas Grupo Financiero, mediante la entrada de Localeasy S.L., sociedad cuyo capital social es 100 % propiedad de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. que ha sido integrada como consecuencia de la integración de esta últimas, y que es propietaria de dos Centros Comerciales en arrendamiento, ha logrado uno de sus objetivo dentro del incremento de diversificación del negocio inmobiliario incrementando una parte de su actividad en el negocio patrimonial, logrando ahora de este modo unos ingresos recurrentes motivados por dichos arrendamientos, no obstante esta aportación no tiene excesivo peso sobre el patrimonio total inmobiliario del Grupo.

Riesgo de fluctuación de los tipos de interés de referencia.

El 75% de la deuda del Grupo a fecha de Documento de Registro es variable referenciada al Euribor, por lo que cualquier tipo de incremento sobre esos tipos de interés de referencia, tienen un impacto directo en la cuenta de resultados.

El Grupo no utiliza en la actualidad operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés.

Riesgo de no compensación de bases imposables negativas.

El aprovechamiento de bases imposables negativas constituye una fuente de creación de valor. El transcurso del tiempo sin generación de beneficios antes de impuestos provoca, por efecto de la prescripción, la pérdida de la posibilidad de aprovechamiento del escudo fiscal inherente a las mismas.

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.

El detalle de las bases imposables pendientes de compensar del grupo fiscal, al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Año de Generación	Bases Imponibles Negativas (Miles de euros)
1997	7.812
1998	807
2001	2.961
2002	261
2003	503
2004	4.502
2005	615
2006	3
2007	108
2008	42.984
2009	2.851
2010	37.437
2011	25.607
2012	28.717
2013	23.163
2014	7.707
2015	3.735
2016	807
	190.579

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

El Grupo respecto a los impuestos diferidos activos asociados a bases imponibles, al 31 de diciembre de 2017, no tiene registrado contablemente ninguna base imponible.

La nueva Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS) incorpora novedades sustanciales en el régimen de compensación de bases imponibles negativas (BIN) recogido en el Texto refundido de la Ley del Impuesto, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo (TRLIS) y vigente hasta el 31 de diciembre de 2014 y que ahora se deroga. La principal novedad es la eliminación del límite temporal al desaparecer el periodo máximo para proceder a la compensación de las BIN que estaba establecido en 18 años. Ello va a suponer que los créditos fiscales correspondientes a las futuras compensaciones de esas pérdidas fiscales, con independencia de que se registren o no en el balance de la entidad, no caduquen.

Las bases imponibles negativas que hayan sido objeto de liquidación o autoliquidación podrán ser compensadas con las rentas positivas de los periodos impositivos siguientes con el límite del 70% de la base imponible previa a la aplicación de la reserva de capitalización establecida en el artículo 25 de esta Ley y su compensación.

Los riesgos para la recuperación de las bases negativas dependen de posibles modificaciones de la regulación jurídica en relación con el límite a compensar, ahora fijado en el 70% y con el plazo previsto para su compensación, ahora sin límite temporal.

Dichas bases imponibles no han sido activadas debido a que no se dan las circunstancias que permitan el registro contable de los mismos como un activo. De cara al futuro debe entenderse que su posible floración en ejercicios posteriores está sometida al cumplimiento de todas las circunstancias requeridas para su activación.

Riesgo de daños

Los activos inmobiliarios están expuestos al riesgo de daños que podrían producirse por robos, incendios, inundaciones u otras causas. También podría incurrirse en responsabilidad con terceros por accidentes o daños derivados de los propios activos en cartera.

En el caso de aquellos activos que no cuentan con los seguros apropiados o que cubren cuantías reducidas o que el importe de daño sea superior a las coberturas contratadas, podrían derivarse en procedimientos judiciales en los que finalmente se condenara a la Sociedad a indemnizar a los perjudicados, se incurriría no sólo en mayores gastos que impactarían de manera directa en la cuenta de resultados sino también podría tener un efecto negativo en su reputación, credibilidad y consecuentemente en sus actividades. El superior período de tenencia de los activos por las empresas promotoras, podría también producir un incremento en el coste de los seguros, debido al posible deterioro de las fincas.

Riesgo relativo al origen de los ingresos de la compañía.

Durante el ejercicio 2016, el origen del 90% de los ingresos existentes en la Compañía ha resultado de operaciones de dación en pago formalizadas con entidades bancarias adjudicando el activo en pago de la deuda garantizada por éste, el resto corresponde a ingresos procedentes del alquiler de inmuebles, cabe reseñar, que estos ingresos no son comparables con ejercicios anteriores por el efecto de la Adquisición inversa acaecida.

Igualmente, esta tendencia se mantiene durante el ejercicio 2017.

La Compañía actualmente se encuentra en un proceso de renegociación de la deuda financiera con las entidades financieras que se están dirigiendo en la línea de proceder a la dación en pago con los propios activos que

tienen en garantía, además de en supuestos determinados incluir activos adicionales libres de cargas para su dación o refinanciación de los restos de deuda que en su caso se mantendrán tras la dación de los activos principales, y mediante concesión de plazos adicionales.

Aunque en muchos casos las negociaciones con determinadas entidades bancarias se encuentran bastantes avanzadas, a fecha del presente documento de registro no se han materializado.

Riesgos medioambientales

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. 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 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.

I.2. FACTORES DE RIESGO DEL SECTOR DE LA ACTIVIDAD DEL EMISOR.

Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria.

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclo que depende del entorno económico-financiero. Los precios de las rentas obtenidas así como el valor de los activos están influidos, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, cambios en la legislación y los factores demográficos y sociales.

En 2018, las perspectivas del mercado inmobiliario son positivas y el sector avanzará por la senda de la recuperación iniciada en 2014. El recorte de los tipos hipotecarios y la reducción de los diferenciales aplicados por las entidades financieras dieron lugar a descensos del coste financiero, que está previsto que se mantenga estable durante el ejercicio 2018. Por otro lado, el incremento de la renta bruta disponible de los hogares observados desde el año 2016 se espera que continúe en 2018, lo que se verá favorecido por el aumento de la riqueza de los hogares y por la reducción de la carga fiscal derivada de la rebaja del IRPF. Con esto, se espera que las ventas de viviendas continúen por la actual senda de crecimiento.

Por su parte, el precio de la vivienda sigue aumentando paulatinamente desde el ejercicio 2016. Puede decirse que el precio de la vivienda continuará en el año 2018 con un tono positivo, yendo de menos a más. Así, la tendencia indica que en el 2018 se apreciarán revalorizaciones superiores a la inflación.

La oferta igualmente ha reaccionado a esta evolución creciente de la demanda, habiéndose incrementado significativamente la iniciación de viviendas, esperando que dicho crecimiento continúe en el año 2018. Del mismo modo, no se prevé un aumento generalizado espacial de la actividad y, de nuevo, aquellas regiones con mayor actividad económica y menos expuestas al exceso de inventario serán las que liderarán la recuperación.

Riesgo de financiación para los compradores de inmuebles.

Los compradores de inmuebles en la mayoría de las ocasiones financian una parte significativa de la compra mediante préstamos hipotecarios. Este factor se ha reducido considerablemente por la flexibilización de los requisitos exigidos por la banca, así como la disminución de los diferenciales aplicados al tipo de interés de referencia (Euribor).

Riesgo de disminución del ritmo estimado de las ventas de inmuebles.

La situación que ha atravesado el sector inmobiliario en general así como la dificultad de acceso al crédito por parte del comprador final, han reducido los ritmos de venta estimados en los plazos de la promoción, si bien la tendencia y demanda de vivienda parece que se ha estabilizado tendiendo a una demanda creciente.

Riesgo de iliquidez de las inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, particularmente en la coyuntura económica financiera actual. Se podrían tener dificultades para materializar rápidamente el valor en efectivo de algunos de los activos inmobiliarios para lo que podría verse obligada a reducir los precios. El efecto de la falta de financiación a particulares o la menor financiación o el empeoramiento de las condiciones a inversores institucionales han sido entre otras, causas que han influido de manera directa en la mayor dificultad de hacer líquidos los activos inmobiliarios.

Riesgo de alta competitividad del sector.

Si bien, desde el año 2007 la actividad inmobiliaria en España ha estado prácticamente estancada, en el último año se ha visto un cambio favorable, lo que ha producido una normalización relativa del sector, el cual por sí es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose además por la entrada en el mercado de nuevos agentes que tras la crisis han copado el mercado como son las entidades bancarias o incluso la SAREB. Dicha

entrada ha dado lugar a un exceso de oferta de alquiler de inmuebles y a una disminución de los precios en los últimos años.

Dicho factor puede acelerar las bajadas en precios de los inmuebles y disminuir las ventas de las sociedades del sector ante la más que probable prioridad de los bancos en conceder financiación al cliente final para las ventas de las promociones que tienen en sus carteras.

Riesgos asociados a la actividad de gestión del suelo y promoción.

Pueden mencionarse los siguientes:

- Posible incremento de los costes de un proyecto con respecto a los previstos inicialmente o errores en el cálculo de los mismos.
- Plazo superior de venta de los activos a los inicialmente previstos así como posibles caídas en el precio de los mismos.
- Riesgo de la no obtención de los permisos y licencias para el desarrollo de la actividad o del proyecto y por tanto de retraso en la ejecución de proyectos que podría implicar el pago de penalizaciones a los compradores finales y se generarían mayores gastos financieros.
- Riesgos de que se impongan mayores cargas urbanísticas o de cesiones a los Ayuntamientos y Comunidades Autónomas por cambios normativos, así como cambios de los parámetros urbanísticos contenidos en el planeamiento municipal o en los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- Cambios sustanciales en ciertas normativas como la medioambiental sobre el desarrollo de los terrenos o que impacten directamente a la construcción de inmuebles, que podrían hacer que se incurrieran en costes adicionales.

Riesgos asociados a la actividad de construcción.

Urbas, en función de su actividad como promotora de edificación y de conformidad con lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, responderá frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, de los siguientes daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas:

- a. Durante diez años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, si bien este riesgo estaría cubierto por el seguro decenal para aquellas edificaciones cuya licencia de obra es de fecha posterior al 6 de mayo de 2000.
- b. Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del edificio.

La actividad promotora puede dar lugar a que se emprendan acciones judiciales por causa de materiales utilizados y defectos en viviendas vendidas, incluidos los posibles defectos derivados de acciones de terceros contratados por la promotora inmobiliaria.

Aún cuando el promotor inmobiliario tuviera que responder frente al adquirente de una vivienda, podría a su vez exigir responsabilidades a otras empresas o profesionales que hubieran participado en las obras de diseño y construcción.

I.3. FACTORES DE RIESGO RELATIVOS A LA ESTRUCTURA DEL ACCIONARIADO.

Riesgo de conflicto de intereses de los accionistas mayoritarios y consejeros

Algunos de los accionistas o consejeros, en particular Corporate Leisure S.L. son Entidades que mantienen actividades en el negocio inmobiliario además de tener el mismo objeto social. La Sociedad considera que estas sociedades no compiten directamente con ella en el ámbito de sus actividades en cuanto a zonas geográficas se refiere. No obstante, la Sociedad no puede garantizar que en un futuro sus actividades y sus oportunidades de negocio no puedan entrar en conflicto. Además, con fecha 29 de junio de 2017, se ha producido el cese por caducidad de dicho consejero, al no haber sido renovado su nombramiento por la Junta General Ordinaria celebrada el 30 de junio de 2017.

En todo caso, los miembros del Consejo están obligados a comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad, así como las participaciones o puestos en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.

Riesgo de conflictos de intereses en operaciones con partes vinculadas

Urbas Grupo Financiero considera que todas sus operaciones con partes vinculadas se han negociado en condiciones de mercado. No se descarta seguir realizando operaciones de esta tipología en un futuro, siempre en condiciones normales de mercado.

A dicho efecto hacemos referencia al último Informe Anual de Gobierno Corporativo publicado por la Compañía a fecha 31 de diciembre de 2016 (<http://www.cnmv.es/Portal/Consultas/EE/InformacionGobCorp.aspx?nif=A-08049793>)

Conviene destacar que 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. Esta previsión será incorporada también en los Estatutos Sociales de la Compañía, mediante la oportuna modificación que será sometida a aprobación en la próxima Junta General de Accionistas que sea convocada.

Igualmente, dicho informe se debe someter a votación en el Consejo de Administración debiendo ausentarse de la votación el consejero implicado, para aprobar, en los términos de la Recomendación 8ª del Código Unificado, las operaciones vinculadas que realice la Sociedad, es decir, aquellas operaciones que esta última realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados. La regulación general de los conflictos de interés aplicable por consiguiente a los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y a altos directivos, se desarrolla en el artículo 7 del Reglamento Interno de Conducta en donde se establecen los principios generales de actuación de las Personas Afectadas, el procedimiento de comunicación de conflictos, la definición de potenciales conflictos, y la obligación de actualización de la información relativa a potenciales conflictos.

Adicionalmente, las operaciones con Partes Vinculadas se someten a ratificación por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas junto con la Memoria de las cuentas anuales aprobadas en cada uno de los ejercicios.

Hasta la fecha de Documento de Registro, se han realizado las operaciones vinculadas que figuran el apartado 19 del documento de registro. En este sentido, señalamos la importancia que está teniendo la línea de crédito mantenida con las sociedades Robisco Investment SL (sociedad vinculada) y Nova Lurani SL (sociedad vinculada hasta el 2015 fecha en la que dejo de ser accionista significativo) para la solvencia de la empresa, ya que ha permitido durante los últimos ejercicios poder efectuar los pagos corrientes de la misma.

II. DOCUMENTO DE REGISTRO RD 1310/2005, de 4 de noviembre, y Anexo I del Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

1. PERSONAS RESPONSABLES.

1.1. Todas las personas responsables de la información que figura en el documento de registro y, según los casos, de ciertas partes del mismo, con, en el último caso, una indicación de las partes. En caso de personas físicas, incluidos los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor, indicar el nombre y el cargo de la persona; en caso de personas jurídicas, indicar el nombre y el domicilio social.

DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ, como representante físico de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., sociedad que a su vez actúa en nombre y representación de la mercantil URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A., en su calidad de Consejero Delegado, nombramiento formalizado ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, Don Francisco Consegal García, el día 14 de julio de 2014, bajo el número 1550 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 31991, Folio 126, Sección 8, Hoja M-138.308, inscripción 146, asume la responsabilidad de la totalidad de la información contenida en el presente Documento de Registro, la cual ha sido redactada de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

1.2. Declaración de los responsables del documento de registro que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el documento de registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido. En su caso, declaración de los responsables de determinadas partes del documento de registro que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la parte del documento de registro de la que son responsables es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

D. Juan Antonio Ibañez Fernández, en su calidad de representante físico de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., como responsable del presente Documento de Registro, con domicilio en C/Velázquez, 75, escalera Izq, 5º, CP 28006, Madrid, asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable de que así es, la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. AUDITORES DE CUENTAS.

2.1. Nombre y dirección de los auditores del emisor para el período cubierto por la información financiera histórica (así como su afiliación a un colegio profesional).

El auditor de las cuentas anuales individuales y consolidadas de Urbas durante los ejercicios 2014 fue la firma Deloitte, S.L. con domicilio en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Madrid, inscrita en el R.O.A.C. con el número S-0692.

En lo que atañe a las cuentas anuales individuales y consolidadas de Urbas del ejercicio 2015 y 2016, el auditor de cuentas ha sido la firma Baker Tilly FMAC, S.L.P., con CIF B86300811, y domicilio en Calle Génova, número 25, piso 1º; CP 28004 Madrid, Sociedad Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 29.348, folio 194, Sección 8, hoja número M-528304, inscripción primera. Asimismo, la Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S2106

2.2. Si los auditores han renunciado, han sido apartados de sus funciones o no han sido redesignados durante el período cubierto por la información financiera histórica, proporcionarán los detalles si son importantes.

Los auditores no han renunciado, ni han sido apartados de sus funciones durante el período cubierto por la información financiera histórica. En la Junta General Ordinaria de la compañía celebrada el pasado 10 de julio de 2015, se procedió al nombramiento de la firma Baker Tilly FMAC, S.L.P. como auditor de la compañía al objeto de auditar las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio 2015, 2016 y 2017, en sustitución de la firma Deloitte S.L., quien no renovó su nombramiento de mutuo acuerdo con la compañía.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.

3.1. Información financiera histórica seleccionada.

El presente Documento de Registro incorpora las cuentas anuales consolidadas auditadas del Grupo Urbas de los tres últimos ejercicios: 2014, 2015 y 2016 cuentas que han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera.

La información contenida en este epígrafe deberá leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados de Urbas Grupo Financiero y, en todo caso, está sujeta en su integridad al contenido de los estados financieros consolidados que se incluyen en el epígrafe 20.1 del Documento de Registro.

La información financiera completa a la que hace mención el presente Documento de Registro, la explicación detallada de los principales principios y normas contables aplicadas, los informes de auditoría, los informes de gobierno corporativo y de gestión del Grupo se encuentran depositados en la CNMV y disponible para su consulta en sus oficinas centrales, en la página web (www.grupourbas.com) así como en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

La situación actual del grupo está marcada por la decisión tomada con fecha 11 de mayo de 2015 del Consejo de Administración de URBAS de aprobación del proyecto de adquisición de la sociedad ALDIRA que se arbitró mediante ampliación de capital, en la cual URBAS (adquirente a efectos legales) emite valores para adquirir la participación de ALDIRA (sociedad adquirida a efectos legales). Debido a que los aportantes de la Sociedad adquirida reciben el 92% del capital social resultante ALDIRA se considera adquirente contable, siendo por tanto una adquisición “inversa” en consonancia con lo definido por la NIFF 3 de combinación de negocios.

En las cuentas individuales de Aldira del ejercicio 2015 se registraron contablemente las ampliaciones de capital con base en los valores razonables de los activos aportados por un valor de 234.175 miles de euros, dando lugar a la emisión de 59.118.342 participaciones de Aldira. Con posterioridad y previamente a la formalización de la escritura de ampliación de capital de Urbas Grupo Financiero, S.A., por aportación de las participaciones de Aldira, se dispuso de un informe de valoración (para todos los activos que iban a ser aportados en la referida ampliación de capital) realizada por un experto independiente (Grant Thornton) en el cual se consideró a todos los efectos como valor razonable en la mencionada ampliación de capital ascendía a 449.037 miles de euros. No obstante lo anterior, a los efectos de las cuentas anuales de la denominada sociedad adquirente (Aldira) se mantuvieron los valores que previamente habían sido pactados y recogidos en las escrituras previas de ampliación de capital realizadas en Aldira (234.175 miles de euros).

En el ejercicio de 2016, los Administradores, con el ánimo de homogenizar los criterios de registro y valoración aplicados en las operaciones del Grupo han interpretado que, con independencia de los valores de los activos acordados entre las partes, y que se recogieron en las distintas escrituras de ampliación de capital llevadas a cabo por la sociedad Aldira, la valoración de los activos, incluida en el informe de valoración que emitió Grant Thornton y que sirvieron de base en la ampliación de capital de Urbas Grupo Financiero, S.A. por aportación de las participaciones de Aldira, reflejarían de forma adecuada la imagen fiel de Aldira y del Grupo Urbas, por lo cual, se ha considerado oportuno modificar el criterio inicial de valoración de los activos aportados en las ampliaciones de capital de Aldira y registrados en su contabilidad. Esta decisión ha supuesto la reexpresión de las cifras comparativas del ejercicio 2015 en las cuentas anuales del ejercicio 2016 de Aldira y, en consecuencia, la reexpresión, también de las cifras comparativas en las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 del Grupo Urbas.

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

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

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

SOCIEDAD	Fecha de adquisición	% partic. adquirido	Nº partic. emitidas	Plusvalías Afloradas	Valor razonable inicial ⁽¹⁾	Valor según informe Grant Thornton ⁽¹⁾	Diferencia (Plusvalía No Aflorada)
Aportaciones de activos directa a Aldira 2015	24/04/2015	-	36.705.699	-	38.133	68.403	30.270
Inversiones Playamayor, S. L.	24/04/2015	100%	253.168	1.507	4.050	11.572	7.522
Promotora Jose Luis Casso 72, S.L. ⁽¹⁾	30/04/2015	100%	12.629.596	2.668	132.954	178.162	45.208
Construcciones de la Vega COVE, S.L. ⁽²⁾	30/04/2015	100%	9.529.879	20.779	59.038	190.900	131.862
TOTAL			59.118.342	24.954	234.175	449.037	214.861

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

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

⁽¹⁾ Valor razonable de los activos aportados s/ criterios iniciales de CCAA 2015 en base al valor de aportación

⁽¹⁾ Valor razonable de los activos en base al informe de Grant Thornton

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

Balance de situación

La evolución de la información financiera consolidada durante los tres últimos ejercicios, se recoge a continuación a sus fechas respectivas de cierre de 31 de diciembre:

Se puede consultar en el punto 26 un glosario de las principales Medidas Alternativas de Rendimiento ESMA utilizadas en este Documento Registro donde se incluye para su mayor comprensión definición y su conciliación con los Estados financieros consolidados.

Balance de situación

(Cifras en miles de euros)	2016	2015 Reexpresado	Var. 16/15	2014	Var. 15/14
Activo no corriente	33.646	36.603	-8,1%	6.376	1575,9%
Activo corriente	510.084	513.821	-0,7%	69.577	345,3%
TOTAL ACTIVO	543.730	550.424	-1,2%	75.953	448,6%
Patrimonio neto	302.995	298.186	1,6%	(49.882)	-429,7%
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	-	0,0%	-	0,0%
Pasivo no corriente	15.232	83.871	-81,8%	13.005	544,9%
Pasivo corriente	225.503	168.367	33,9%	112.830	49,2%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	543.730	550.424	-1,2%	75.953	448,6%

Cuenta de resultados

(Cifras en miles de euros)	2016	2015 Reexpresado	Var. 16/15	2014	Var. 15/14
Importe neto de la cifra de negocio	7.039	1.501	369,0%	5.387	-72,1%
EBITDA	(3.407)	(1.323)	157,5%	(5.294)	-75,0%
Resultado de explotación	(3.545)	(82.658)	-95,7%	(9.777)	-84,2%
Resultado antes de impuestos	4.832	(85.810)	-105,6%	(17.052)	-72,5%
Resultado neto	4.832	(85.810)	-105,6%	(17.052)	-72,5%

Principales Magnitudes

(Cifras en miles de euros)	2016	2015 Reexpresado	Var. 16/15	2014	Var. 15/14
Fondo de Maniobra ⁽¹⁾	284.581	345.454	-17,6%	(43.253)	-898,7%
Deuda Financiera ⁽²⁾	198.689	213.786	-7,1%	86.304	147,7%
Deuda Financiera Neta ⁽³⁾	198.226	213.234	-7,0%	85.912	148,2%
Total Deuda	240.735	252.238	-4,6%	125.835	100,5%
GAV ⁽⁴⁾	590.324	577.478	2,2%	61.500	839,0%
NAV ⁽⁵⁾	356.797	331.744	7,6%	(49.786)	-766,3%

(1) Parte del activo corriente que es financiado por el pasivo no corriente, es decir, con recursos a largo plazo, el cálculo del fondo de maniobra se desglosa en el punto 10.1 relativo a los recursos financieros.

(2) Se trata de las deudas con entidades de crédito tanto corrientes como no corrientes, incluyendo además las deudas asociadas a los fondos de inversión que se encuentran en la partida "Otros pasivos" del balance.

(3) Deuda financiera neta: Deuda financiera minorado por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

(4) Gross Asset Value: Valor de mercado de los activos, conforme a las valoraciones de expertos independientes.

(5) Net Asset Value: Valor de mercado de los activos menos sus deudas netas (cuentas a pagar menos cuentas a cobrar, tesorería, créditos y préstamos y operaciones comprometidas).

Detalle GAV

(Cifras en miles de euros)	2016	2015 Reexpresado	Var. 16/15	2014	Var. 15/14
GAV asociado a Existencias	556.627	542.328	2,6%	57.305	846,4%
GAV asociado a Inversiones Inmobiliarias	30.413	32.053	-5,1%	3.415	838,6%
GAV asociado a Inmovilizado	3.284	3.097	6,0%	780	297,1%
Total GAV	590.324	577.478	2%	61.500	839%

Detalle NAV

(Cifras en miles de euros)	2016	2015 Reexpresado	Var. 16/15	2014	Var. 15/14
GAV	590.324	577.478	2,2%	61.500	839,0%
Activos financieros no corrientes	80	85	-5,9%	8	962,5%
Inversion en empresas asociadas	1.245	2.002	-37,8%	2.153	-7,0%
Activos por impuestos diferidos	140	139	0,7%	-	
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	774	928	-16,6%	231	301,7%
Otros activos financieros corrientes	2.961	1.381	114,4%	11.377	-87,9%
Administraciones Públicas deudoras	1.545	1.417	9,0%	388	265,2%
GAV + Cuentas a cobrar	597.069	583.430	2%	75.657	671%
Deuda Financiera Neta	(198.226)	(213.234)	-7,0%	(85.912)	148,2%
Deuda no Financiera	(42.046)	(38.452)	9,3%	(39.531)	-2,7%
NAV	356.797	331.744	8%	(49.786)	-766%

Principales ratios financieros

Ratio financieros	2016	2015 Reexpresado	2014
Ratio de apalancamiento (Total Balance / Patrimonio neto)	1,8x	1,8x	-1,5x
Deuda financiera ⁽¹⁾ / Patrimonio Neto (%)	65,6%	71,7%	-173,0%
Deuda financiera neta ⁽²⁾ / Deuda financiera neta + Patrimonio Neto	39,5%	41,7%	238,4%
Deuda financiera neta / Total balance (%)	36,5%	38,7%	113,1%
Loan to Value [Deuda financiera neta / GAV ⁽³⁾] (%)	33,6%	36,9%	139,7%
EBITDA ⁽⁴⁾	(3.407)	(1.323)	(5.294)
Deuda bancaria neta / EBITDA (*)	n/a	n/a	n/a
EBITDA / Intereses de deudas (*)	n/a	n/a	n/a
GAV ⁽³⁾ / por acción ⁽⁵⁾	0,018	0,017	0,027
NAV / por acción ⁽⁵⁾	0,011	0,010	(0,022)
Beneficio (pérdida) / por acción ⁽⁵⁾	0,000	0,003	(0,007)

(1) Se trata de las deudas con entidades de crédito tanto corrientes como no corrientes, incluyendo además las deudas asociadas a los fondos de inversión que se encuentran en la partida "Otros pasivos" del balance.

(2) Deuda financiera neta: Deuda financiera minorado por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

(3) Gross Asset Value: Valor de mercado de los activos, conforme a las valoraciones de expertos independientes.

(4) EBITDA: Resultado de explotación antes de la dotación a la amortización y deterioros (en miles de euros)

(5) Número de acciones en circulación al final de cada período (33.661 millones de acciones en el 2016, 33.661 millones de acciones en el 2015 y 2.279 millones en el 2014).

(*) Ratio no aplicable al resultar el EBITDA negativo.

4. FACTORES DE RIESGO.

Se proporcionarán de manera prominente en una sección titulada "Factores de riesgo", los factores de riesgo específicos del emisor o de su sector de actividad.

4.1. Factores de riesgo específicos del emisor.

Ver apartado I.1 del presente Documento de Registro.

4.2. Factores de riesgo del sector de la actividad del emisor.

Ver apartado I.2 del presente Documento de Registro.

4.3. Factores de riesgo relativos a la estructura del accionariado.

Ver apartado I.3 del presente Documento de Registro.

5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.

5.1. Historia y evolución del emisor.

5.1.1. Nombre legal y comercial del emisor.

La denominación social de la entidad emisora es "Urbas Grupo Financiero, Sociedad Anónima". Es también conocida por el nombre comercial "Grupo Urbas" o "Urbas".

5.1.2. Lugar de registro del emisor y número de registro.

Urbas Grupo Financiero S.A. está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 8587, libro 0, sección 8, folio 1, hoja M-138308, y está provista de número de identificación fiscal A-08049793.

5.1.3. Fecha de constitución y periodo de actividad del emisor, si no son indefinidos.

La Compañía fue constituida el 20 de octubre de 1944, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona, D. José Pérez Jofre de Villegas, con la denominación "Urbanizaciones y Transportes S.A."

De conformidad con el artículo 3 de los Estatutos Sociales de Urbas, "*La duración de la Sociedad será indefinida*".

5.1.4. Domicilio y personalidad jurídica del emisor, legislación conforme a la cual opera, país de constitución, y dirección y número de teléfono de su domicilio social (o lugar principal de actividad empresarial si es diferente de su domicilio social).

Urbas Grupo Financiero S.A. es una sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, Calle Santa Cruz de Marcenado, nº 4, si bien las oficinas donde la Sociedad cuenta con su mayor número de empleados y mayor capacidad operativa en atención a su actividad empresarial se encuentran en Guadalajara, Plaza de los Caídos en la Guerra Civil nº 7, C.P. 19001.

La Compañía tiene forma jurídica de sociedad anónima y se rige por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable a las sociedades anónimas. Al ser Urbas una empresa cotizada en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo), ha de operar de acuerdo con lo dispuesto en 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 demás normativa de desarrollo.

En cuanto al sector en el que opera en la actualidad, fundamentalmente se centra en el inmobiliario.

La actividad de construcción y rehabilitación está afectada en España, en primer lugar, por la legislación urbanística que se encuentra desarrollada en dos ámbitos legislativos distintos: el estatal y el autonómico. En el ámbito estatal, las reglas del Derecho urbanístico en España se contienen en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en vigor desde el 27 de junio de 2008, y la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, impone a los agentes que intervienen en el proceso de edificación (promotores y constructores entre otros) determinadas obligaciones y responsabilidades, así como el deber de garantizar el adecuado desarrollo del mismo con el fin de asegurar durante un determinado período la calidad de la edificación en general.

En el ámbito autonómico y en función de los ámbitos territoriales donde opera Urbas, hay que destacar la normativa urbanística aplicable de Andalucía y de Castilla La-Mancha que se recoge en los siguientes textos legales:

- Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Los contratos de arrendamientos urbanos se rigen por las disposiciones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, modificada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (sin perjuicio de la vigencia, en algunos casos, de la Ley de arrendamientos urbanos de 1964 o del Real Decreto Ley 2/1985) y, supletoriamente, por el Código Civil.

Finalmente, hay que tener en cuenta la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y el régimen establecido para los distintos tipos y calificaciones del suelo a nivel estatal.

Igualmente, y en función de la actividad desarrollada por Urbas en Cuba, donde no existe por el momento sucursal ni filial abierta, se somete a la jurisdicción y legislación vigente en dicho país.

- Oficina principal: Plaza de los Caídos en la Guerra Civil, nº 7, Guadalajara (19001)
- Teléfono y Fax: 949211515 / 949247827
- Página web: www.grupourbas.com
- E-mail: accionistas@grupourbas.com / info@grupourbas.com

5.1.5. Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad del emisor.

a) Evolución histórica anterior a junio de 2004.

Urbas se constituyó en 1944 bajo la denominación Urbanizaciones y Transportes S.A., en Barcelona para desarrollar la actividad de adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta, y toda clase de negocios de transportes, abastecimientos y construcciones.

Urbas comenzó a cotizar en la Bolsa de Barcelona en 1947.

En 1972 la Compañía abandona el negocio de transporte público a causa de la escasa rentabilidad obtenida, concentrándose en la actividad de promoción inmobiliaria.

A partir de 1988 inicia un proceso de diversificación añadiendo a la promoción inmobiliaria, la actividad de desarrollo y explotación de aparcamientos, y tomando participaciones financieras en empresas de alta tecnología.

En 1989 Urbas comienza a cotizar en la Bolsa de Madrid.

A principios de los años 90, comienza a originarse una problemática de falta de liquidez y dificultad de obtención de financiación. El 26 de noviembre de 1990, la Compañía se incorporó al Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo) con el anagrama "UBS".

En 1992 comienza a aplicar un programa de saneamiento con el que hace frente a obligaciones de pago con empresas constructoras, entidades financieras, y obligacionistas titulares de la emisión de obligaciones convertibles.

En octubre de 1994, la Sociedad trasladó su domicilio social de Barcelona a Madrid, según recoge la Inscripción del Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de octubre de 1994, ciudad en la que ha permanecido hasta la fecha.

El 23 de julio de 1997 la CNMV decretó la suspensión cautelar de la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones de Urbas. El levantamiento de la suspensión cautelar de la cotización se efectuó con efectos al día 1 de julio de 1998.

En 1998 la plantilla de Urbas se había reducido hasta 9 empleados desde 36 al principio del periodo de saneamiento.

Desde 1998 hasta 2004 los recursos empleados por la Compañía se redujeron al mínimo posible debido a la imposibilidad de desarrollar la actividad inmobiliaria dada su delicada situación financiera y patrimonial, agravada además por la deuda contraída con la AEAT en la cual se recogía un embargo preventivo de los principales activos de la sociedad. Hasta que en el año 2004 se produjo la entrada en su Consejo de Administración y en su capital de la sociedad Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.

b) Cambios acontecidos a partir de junio de 2004.

En junio de 2004 se produce el nombramiento de Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. como Presidente del Consejo de Administración, que a su vez, designó como su representante persona física para ejercer dicho cargo a D. Francisco Javier Irizar Ortega.

Guadahermosa se convirtió desde ese momento en el principal prestamista de la Compañía, sustituyendo a Fidelca que había ostentado ese papel durante los meses anteriores.

A partir de ese momento, la Compañía concentró sus esfuerzos en modificar las causas que habían provocado el largo periodo de inactividad, lo que llevó a suscribir el 19 de marzo de 2007, escritura de fusión por absorción, por la que Urbas adquiriría todo el negocio, fundamentalmente inmobiliario de las compañías Guadahermosa o Proyectos Urbanísticos S.L. y Costa Rey S.L., momento a partir del cual tanto la gestión como la administración de todos los aspectos de la compañía se traspasó a la estructura organizativa de dichas compañías absorbidas. Como consecuencia de la fusión, los socios de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. recibieron en canje acciones de la Compañía.

Este hito provocó el comienzo de las actividades inmobiliarias de Urbas con promociones a lo largo de todo el territorio nacional, fundamentalmente Almería y la zona del Corredor del Henares.

En cuanto a la denominación de la Compañía “Urbanizaciones y Transportes, S.A.” cambió su denominación a “Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A.” el 29 de marzo de 2006, para posteriormente el 29 de enero de 2007, volverlo a cambiar a “Urbas Guadahermosa, S.A. y finalmente adoptando el 30 de junio de 2011, la actual “Urbas Grupo Financiero S.A.”

La situación del mercado inmobiliario se deterioró paulatinamente desde mediados del 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, afectó de manera significativa a las valoraciones de los activos inmobiliarios y de las existencias ocasionando en los siguientes dos años un deterioro de los activos de la sociedad, como consecuencia de estas pérdidas acumuladas en el 2009 se produjo una reducción de capital mediante disminución del valor nominal de la acción de la sociedad, pasando de 0,65 euros a 0,25 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad.

Desde el ejercicio 2010 y hasta la casi finales del 2016, debido a la crisis financiera global y a la restricción del crédito por parte de las instituciones financieras que ha golpeado duramente al sector inmobiliario, la Compañía ha mantenido una política de total reducción de la deuda financiera, de la deuda con proveedores y de los costes fijos.

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

Las principales actuaciones en dicho sentido han sido las siguientes:

- Con fecha 24 de octubre de 2008 la Junta General de Accionistas aprobó la emisión de obligaciones convertibles en acciones por un importe inicial de 34,8 millones de euros para saldar deudas con accionistas de la Compañía por diversos conceptos, entre otros por los préstamos dinerarios de los socios realizados para dotar de recursos a la Sociedad en momentos de dificultad, derivados del completo cierre de la financiación bancaria. Dicha emisión fue definitivamente transformada en capital (mediante dos ampliaciones de capital) en las fechas 12 de noviembre de 2009 y 13 de mayo de 2010 por importes de 36.998.520,50 euros y 366.364,50 euros respectivamente, al incluir como mayor capital los intereses devengados por las obligaciones, pasando a tener un capital resultante de 91.212.758,75 de euros. La emisión de las obligaciones y su posterior conversión en capital, permitieron fortalecer de manera notable los balances de la Sociedad, lo que permitió en cierta medida facilitar los procesos de refinanciación de la deuda financiera.
- Con efectos del 16 de octubre de 2010, el Consejo de Administración, haciendo uso de la autorización aprobada por la Junta con fecha 26 de junio de 2009 procedió a aprobar el acuerdo de emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones incorporando a la Compañía activos libres de cargas por un importe de 33,6 millones de euros.

Dicha operación redujo los ratios de endeudamiento, y ha permitido a la banca acreedora contar con mayores garantías que redundarán en la mejora de sus posiciones y en una mayor financiación para la Sociedad.

- Otro de los hitos importantes tuvo lugar el 10 de diciembre de 2010, al aprobarse en la Junta General de Accionistas de dicha fecha la reducción de capital de 0,25 euros a 0,10 euros por acción, en 54.727.655,25 euros, desde los 91.212.758,75 euros, a 36.485.103,50 euros. Con la reducción de capital no sólo se cumple con los requisitos legales fijados en la Ley de Sociedades de Capital, sino también se corrige la discrepancia entre el valor nominal anterior de la acción (0,25 euros) y la cotización, ya que podía suponer un obstáculo significativo para cualquier operación que tuviera como finalidad la entrada de capital externo en la Compañía.
- Igualmente en dicha Junta General de Accionistas se aprobó una ampliación de capital social para compensar créditos existentes con acreedores de la Compañía, asesores externos así como liquidaciones con clientes pendientes de realizar, recogidas una gran parte de ellas en sentencias judiciales. El Consejo de Administración con fecha 14 de febrero de 2011 procedió a la ejecución de la ampliación de capital y en consecuencia tomó los acuerdos oportunos para llevar a cabo la ampliación de capital autorizada por un importe de 11.920.269,90 euros por medio de entrega de acciones de 0,10 euros de valor nominal. Tras esta ampliación el capital resultante de la sociedad pasa a ser de 48.405.373,40 euros.
- Con fecha 16 de marzo de 2011, se procedió por el Consejo de Administración a ejecutar el aumento del capital social de Urbas Grupo Financiero, S.A. por un importe nominal de 6.687.855 euros, pasando a tener un capital resultante de 55.093.228,40 euros, a fin de atender la conversión de bonos e intereses generados por 662 obligaciones con vencimiento 16 de febrero de 2011. Con fecha 4 de octubre de 2011, El Consejo de Administración, en uso de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas de fecha 10 de diciembre de 2010, procedió a la ejecución de una segunda ampliación de capital por un importe de 2.973.597,80 euros mediante compensación de créditos por medio de entrega de acciones de 0,10 euros de valor nominal. Tras esta ampliación el capital resultante de la sociedad pasa a ser de 58.066.826,20 euros.

- En cuanto a las obligaciones que quedaron vigentes y en circulación, es decir, un total de 2.700 obligaciones cuyo vencimiento se produjo el 16 de octubre de 2011, en esta fecha se procedió a ejecutar el aumento de capital por importe de 27.810.000 euros a fin de atender la conversión de bonos e intereses generados por dichas obligaciones, y declarándose cancelada la mencionada emisión. Quedando el capital en 85.876.826,20 euros.

En el mismo sentido, la Junta General Extraordinaria de la Compañía en fecha 13 de diciembre de 2012, acordó reducir el capital social en 77.289.143,58 euros, desde los 85.876.826,20 euros actuales a 8.587.682,62 euros, mediante la reducción del valor nominal de cada una de las 858.768.262 acciones ordinarias con derecho a voto, que pasará de los 0,10 euros actuales a 0,010 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio entre el capital social y el patrimonio neto de la Sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas.

En la misma Junta General, en el punto Tercero del Orden del Día, se acordó ampliar el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 9.534.018,04 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, determinando para ello la fecha de efectiva ampliación por compensación en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escritura publicas de ampliación de capital. Como consecuencia de dicha delegación se han llevado a cabo tres ampliaciones de capital, ejecutadas por el Consejo de Administración de la Compañía en fechas 3 de enero de 2013, 13 de febrero de 2013 y 26 de mayo de 2013, por un importe total de 2.623.565, 23 € Con ello el capital social quedó fijado en 11.211.247,92 euros.

En la Junta General de fecha 25 de julio de 2013 se acordó ampliar el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 11.070.273,54 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado. En base a dicha delegación por el Consejo de Administración de la compañía se ejecutaron 4 ampliaciones del capital por el Consejo de Administración en fechas 20 de septiembre de 2013, 9 de diciembre de 2013 y 12 de marzo y 16 de junio de 2014, por un importe total de 9.532.696,50 €, quedando el capital social establecido en 20.743.944,42 euros.

En la Junta General de fecha 30 de junio de 2014 se acordó ampliar el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 5.990.333,94 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, determinando para ello la fecha de efectiva ampliación por compensación en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escritura publicas de ampliación de capital. En base a dicha autorización, con fecha 18 de julio de 2014 y 12 de marzo de 2015, se procede por el Consejo de Administración a ejecutar sendas ampliaciones de capital por un importe total de 5.040.662,86 €, €, quedando el capital social fijado en 25.784.607,28 euros.

Por último, en base a la autorización aprobada en la Junta General de fecha 10 de julio de 2015, por un importe total de CUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL CIENTO DIEZ EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (4.520.110,25 €), el Consejo de Administración de la Compañía, con fecha 5 de agosto de 2015, procedió a ampliar el capital social de la en la cifra de 3.421.917,84 €, correspondiendo 2.737.534,21 € al valor nominal de las acciones emitidas y 684.383,73 € a prima de emisión, y por tanto se declararon suscritas y desembolsadas por compensación de créditos 273.753.421 acciones, situando el capital de la Compañía en la cifra de VEINTIOCHO MILLONES QUINIENTOS VEINTIDOS MIL CIENTO CUARENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (28.522.141,49 €), distribuido en acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.852.214.149, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie.

Independientemente de los puntos mencionados con anterioridad, uno de los logros más importantes de la Sociedad ha sido la reducción de la deuda financiera con entidades bancarias en más de un 63% desde el cierre del ejercicio de 2007 hasta el 2015, con carácter previo a la integración de Aldira, fecha en la que debido a dicha integración la deuda financiera se ha visto aumentada como se expone a continuación. Dicho logro basó en las ventas de activos a terceros y a las ventas de activos a entidades financieras incluidas en el proceso de refinanciación, permitiendo ahorros muy notables en los servicios de deuda en los últimos ejercicios. Las negociaciones con la banca continúan en aras a seguir con la política de reducción de deuda y con la minoración de salidas de tesorería.

Los ajustes se produjeron en todas las partidas del Balance de la Sociedad, siendo una de las principales reducciones la de los costes del personal del Grupo. La bajada de los costes de personal, desde el ejercicio 2009, de las empresas del Grupo asciende al 72%, mientras que la disminución en número de personas empleadas ha sido del 57% desde el ejercicio 2009 hasta el ejercicio 2015.

Las partidas relacionadas con proveedores, y acreedores no financieros, se han recortado de manera significativa a través de la emisión de obligaciones convertibles en acciones, acordada en la Junta de 24 de octubre de 2008, está por un importe de 34,8 millones de euros, así como las posteriores ampliaciones mediante

compensación de créditos mencionadas ascendiendo a más de 60 millones de euros aproximadamente hasta la fecha del registro del folleto y continuando la negociación con acreedores en el sentido expuesto.

c) Cambios más relevantes acontecidos a partir de julio de 2015.

En la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 10 de julio de 2015, se aprobó en su punto Quinto del Orden del Día ampliar el capital de la Compañía por una cifra nominal total de 307.590.400,00 € con una prima de emisión total y conjunta de 76.897.600,00 €, esto es por un importe total de la emisión de 384.488.000,00 €, 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.", domiciliada en Madrid, calle Santa Cruz de Marcenado, número 4, con C.I.F. número B/87031936, según las condiciones establecidas en el informe emitido por los Administradores de la sociedad emitido en fecha 21 de mayo de 2015, así como el informe emitido por el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, "Grant Thornton, SLP", sobre la valoración de las aportaciones no dinerarias, emitido en fecha 26 de mayo de 2015, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 y en el artículo 300 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que se pusieron a disposición de los accionistas con carácter previo a la celebración de dicha Junta General.

Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura pública de ampliación de capital otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García, el día 6 de agosto de 2015, al número 2246 de los de su protocolo, que causó inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 33.258, folio 149, sección 8, hoja M138308, inscripción 158, con fecha 24 de septiembre de 2015.

De conformidad con lo establecido con las Normas Internacionales de Información Financiera, concretamente la NIFF 3 de combinaciones de negocios, dicha integración se ha reflejado contablemente para las cuentas de 2015, mediante el método de adquisición inversa, por lo que a nivel consolidado dicha sociedad se considera la adquirente, con las implicaciones que ello tiene sobre la composición de los fondos propios y en la determinación del valor de los Activos y pasivos.

En relación al capital social ha experimentado un notable incremento (del 1.373 %), ya que en 2014 era de 22,8 millones de euros y en 2015 y 2016 de 336 millones de euros, estando a fecha de Documento Registro en 343 millones de euros. Más relevante es la evolución de los fondos propios puesto que han pasado de una cantidad negativa de -47,9 millones de euros a una positiva de 338,4 millones de euros en 2015 y 340,7 en 2016, eliminando así la causa de disolución de la Sociedad, como sucedía con otras muchas empresas inmobiliarias debido a la depreciación de sus activos por la crisis inmobiliaria. A nivel consolidado, el incremento de fondos propios ha sido algo inferior, debido al método de contabilización por adquisición "inversa", pasando de -49,9 millones de euros en 2014 a 298,2 millones de euros en 2015 y 303 en 2016. Todo ello ha conducido a un Balance individual de 456,7 millones de euros en 2016 (459,6 millones de euros en 2015), que pone de manifiesto un incremento del 500 % en el tamaño de la Sociedad.

Cambios en deuda financiera

La deuda financiera del grupo ha pasado de 86,3 millones en 2014 a 198,7 millones de euros a 31 de diciembre de 2016 de euros. La cual incluye por un lado la deuda con entidades de crédito del Grupo que ha pasado de 86,3 millones de euros en 2014 a 132,8 millones de euros a 31 de diciembre de 2016 (169,6 millones de euros en 2015), aumento debido por una parte a la incorporación de los créditos financieros de Aldira, en concreto 113,8 millones de euros, la composición de estos pasivos en su mayoría corresponde a hipotecas subrogables asociados a los activos en existencias aportados, el vencimiento de estas deudas eran en su mayoría a 1 y dos años (50 millones a 1 año y 61 millones a 2 años). Y por otro lado, hay que considerar a 31 de diciembre del 2016 la deuda cedida por las entidades de crédito 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. respectivamente por un principal e intereses pendiente del 41.097 miles de euros, 3.787 miles de euros y 21.006 miles de euros, respectivamente (ver punto 10.1 Financiación Ajena del presente Documento de Registro)

A fecha 31 de diciembre de 2017, la deuda financiera bruta asciende a 187,9 millones de euros (124,1 millones de euros de deuda bancaria y 63,8 millones de euros de deuda con fondos), de los cuales 89,1 millones de euros (83,6 millones de euros de deuda bancaria y 5,5 millones de euros de deuda con fondos), incluyendo principal e intereses devengados, se encuentran vencidos e impagados.

A 31 de diciembre 2017 en relación a las deudas vencidas se produjo un impago por importe de 3,6 millones de euros consecuencia del incumplimiento de la primera fecha de pago del calendario pactado (30/09/2017) con la SAREB procedente de la refinanciación de una deuda por importe de 40,3 millones de euros.

Por otro lado y en relación a la deuda mantenida con el Fondo de Inversión Goya Debtco se produjo otro impago por importe de 1,3 millones de euros de la primera fecha de pago del calendario pactado (31/12/2017) procedente del acuerdo de refinanciación de una deuda de 36,5 millones con dicho fondo.

A fecha de registro del Folleto esta situación se encuentra pendiente de regularizar.

A nivel de personal ha provocado la integración en la estructura de la Compañía de 10 nuevos empleados, si bien la política de reducción de costes sigue imperando en la actuación de la Dirección de la Compañía.

De las anteriores incorporaciones, podemos destacar que 4 de ellos tienen funciones específicas respecto a activos incorporados concretos, por lo que siguen desempeñando sus mismos puestos, como realizaban previamente a la adquisición; ya que los activos por sus características concretas precisan de dichas labores de mantenimiento y conservación.

El resto de empleados integrados desempeñan funciones de administración que se están viendo reestructuradas para integrar con el resto de trabajadores de Urbas Grupo Financiero.

5.2. Inversiones.

5.2.1. Descripción de las principales inversiones de la Sociedad por cada ejercicio para el período cubierto por la información financiera histórica hasta la fecha del Documento de Registro.

El Grupo Urbas centra su actividad en la promoción de viviendas, en la gestión del suelo y en la explotación de activos en régimen de alquiler. Las inversiones realizadas por el Grupo en los ejercicios dentro del ámbito del presente Documento de Registro, pueden agruparse en las siguientes partidas principales:

- *Activos intangibles:* La partida más importante está constituida por el fondo de comercio, generado por el efecto de la adquisición inversa de Aldira, partida que ha desaparecido en la reexpresión de las cuentas anuales del ejercicio 2015, más adelante en el apartado Activos intangibles.
- *Inmovilizado material.* Adquisición o mejora de elementos patrimoniales tangibles para el desarrollo de las actividades (terrenos y construcciones, instalaciones y equipos y elementos de transporte).
- *Inversiones inmobiliarias.* Compra de activos tanto construidos como en curso cuya finalidad sea la explotación por medio del alquiler a terceros de los mismos.
- *Actividad inmobiliaria.* Incluye las actividades de adquisición de suelo para su venta tras su gestión urbanística y/o edificación así como las inversiones en promociones en curso, es decir se trata de los inmuebles que serán vendidos en el curso de las actividades ordinarias. Dichas partidas están incluidas en el epígrafe de "Existencias".
- *Inversiones en empresas asociadas.* Este tipo de inversiones de toma de participaciones en empresas, principalmente del sector inmobiliario se recoge en la partida del balance "Inversiones en empresas asociadas".

Activos intangibles.

Con anterioridad a la incorporación de ALDIRA la composición de los activos intangibles estaba constituida básicamente por los derechos de explotación de parques fotovoltaicos.

Adicionalmente como reflejo del proceso de consolidación "inversa" de URBAS-ALDIRA se produjo la aparición de un Fondo de Comercio por un importe de 81.155 miles de euros, calculado por comparación entre:

- El coste de la combinación de negocios, incluido en informe de valoración emitido por Grant Thornton y determinado en función de la capitalización bursátil media ponderada de la acción de Urbas Grupo Financiero S.A. durante el último trimestre del 2014 y primer trimestre del 2015 que ascendía a un total de 32.230 miles de euros y
- El valor razonable de los activos netos adquiridos de Urbas, que se calculó a partir del valor neto contable de la sociedad Urbas Grupo Financiero S.A. con la información aportada a 30 de junio del 2015 por un importe negativo de 48.885 miles de euros.

Este fondo de comercio generado inicialmente se atribuyó de forma genérica a los beneficios de la combinación de activos y actividades del Grupo asociándose a las plusvalías latentes de los activos inmobiliarios aportados; no obstante tras la reexpresión de las cuentas del 2015 ya la afluencia contable de estas plusvalías ha tenido como consecuencia que el Fondo de Comercio Consolidado no se pueda asignar o asociar ninguna plusvalía tácita de algún activo. Por tanto, con base en la NIC 8, aplicando la retroactividad en la estimación de su valor, que a su vez ha provocado cambios en las políticas contables en la sociedad dependiente Aldira, ha derivado en un incremento de valor por las plusvalías no afluídas, de las aportaciones de activos realizadas en las ampliaciones de capital previas a la aportación de Urbas Grupo Financiero S.A. por importe de 215 millones de euros, lo que se traduce en un incremento de los Fondos Propios de 134 millones de euros, y todo ello además al registro del deterioro del Fondo de Comercio consolidado por importe de 8.155 miles de euros

Inmovilizado material

El inmovilizado material incluido en este epígrafe corresponde a la adquisición o mejora de los elementos patrimoniales tangibles para el desarrollo de las actividades.

Las inversiones en esta partida durante el 2014 han sido escasas o nulas. En el 2015 en la aportación de los activos provenientes de ALDIRA se incorpora la sede social de la sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., oficinas comerciales sitas en Madrid en la calle Santa Cruz de Marcenado, número 4, con un valor de mercado de 2,2 millones de euros.

En el apartado 8.1 a) se detalla el movimiento del inmovilizado material durante los ejercicios referidos.

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					
Local de oficinas ⁽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	667	866	Ofinina principal sociedad Matriz
TOTAL Inmovilizado Material		1.340	2.458	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 Caídos 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, 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 cuyo saldo asciende a 1.068 miles de euros de principal.

Inversiones inmobiliarias.

Corresponde a la 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 principales movimientos desde 2014 hasta 31 de diciembre de 2017, se han producido en el 2015 por las variaciones en este epígrafe correspondientes a los activos incorporados tras la adquisición de ALDIRA, y de la sociedad Localeasy S.L., sociedad cuyo capital social es 100 % propiedad de esta última, y que es propietaria de dos Centros Comerciales en arrendamiento.

En el apartado 8.1 b) se detalla el movimiento de las inversiones inmobiliarias durante los ejercicios referidos.

A 31 de diciembre de 2017 la composición de los principales activos del Inversiones inmobiliarias son los siguientes:

Nombre promoción	Emplazamiento	Superficie (m ²)	V.N.C. a 31/12/2017	Valor Mercado (miles de euros)	Tasador	Fecha tasación	Estado	Método de hipótesis
MADRID								
C.C. Meco ^(*)	Meco	11.092	8.279	8.914	Rdo Tasaciones	03-03-17	A	Comparación de mercado y actualización de rentas
C.C. Terraza Meco ^(*)	Meco	590	457	461	Instituto de Valoraciones	30-10-15	A	Residual dinámico
Local Pinto ^(*)	Pinto	1.938	2.489	2.816	Rdo Tasaciones	09-03-17	A	Comparación de mercado
Hotel - Residencia ^(*)	Cercedilla	4.036	3.357	3.357	Tecnitasa	16-03-16	N	Residual dinámico
GRANADA								
C.C. Loma Verde ^(*)	Alborote	5.540	4.861	4.861	Rdo Tasaciones	15-03-17	N	Comparación de mercado
C.C. Loma Linda ^(*)	Ogijares	3.872	2.996	2.996	Rdo Tasaciones	06-03-15	N	Comparación de mercado
Local El Serrallo ^(*)	Granada	3.035	672	672	Rdo Tasaciones	05-03-15	N	Comparación de mercado
JAÉN								
Local Paladium ^(*)	Linares	421	396	396	Rdo Tasaciones	04-03-15	N	Comparación de mercado
GUADALAJARA								
Local de oficinas	Pza de los Caídos, 7	109	204	204	Tinsa sociedad de Tasaciones Inmobiliarias	21-11-17	N	Comparacion de mercado
MALAGA								
82 plazas de parking	Estepona	2.525	879	926	Tinsa sociedad de Tasaciones Inmobiliarias	08-11-17	N	Comparacion de mercado
Locales Banana Beach ^(*)	Marbella	2.525	2.987	2.987	Rdo Tasaciones	05-03-15	N	Comparación de mercado
VALENCIA								
Teatro Valencia ^(*)	Valencia	1.153	1.390	1.517	Rdo Tasaciones	07-04-16	A	Comparacion de mercado
TOTAL PATRIMONIO		36.836	28.967	30.107				

^(*) Activos incorporados tras la adquisición de ALDIRA
(N): No arrendado/ (A): Arrendado

A 31 de diciembre de 2017, un 13% de las inversiones inmobiliarias se encuentran afectas a hipoteca o garantía, concretamente el local de Pinto está garantizando un préstamo hipotecario cuyo saldo asciende a 909 miles de euros. Señalar 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 con Goya Debtco cuyo saldo asciende a 1.243 miles de euros de principal pendiente.

Actividad inmobiliaria (Existencias).

Durante los últimos años la política de inversiones de la Sociedad ha estado condicionada por la situación del mercado inmobiliario y la situación económica española general, dando prioridad al objetivo de conseguir una adecuada estructura financiera y patrimonial y dejando en segundo plano el desarrollo de nuevas inversiones que precisaran de la atención de recursos adicionales.

Ejercicio 2014

Composición Existencias

(Cifras en Miles de euros)	2013	Altas	Bajas	2014
Terrenos y Solares	107.837	-	(1.297)	106.540
Inmuebles terminados	26.909	-	(8.803)	18.106
Anticipos a proveedores	21.251	-	(89)	21.162
Total Coste	155.997	-	(10.189)	145.808
Terrenos y Solares	(62.159)	(1.522)	3.374	(60.307)
Inmuebles terminados	(8.292)	(768)	1.642	(7.418)
Anticipos a proveedores	(20.894)	-	-	(20.894)
Total Deterioros	(91.345)	(2.290)	5.016	(88.619)
Total Neto	64.652	(2.290)	(5.173)	57.189

Las operaciones más significativas durante el ejercicio 2014 fueron por un lado la adjudicación a Caja Sur Banco de la promoción de apartamentos turísticos de Puerto Rey I Fase por un total de 2,6 millones de euros, la adjudicación a Buildingcenter del terreno de la SUE 4 en Yunquera de Henares (Guadalajara) por un importe de 461 miles de euros, así como las 5 últimas viviendas de la promoción Valcastillo VI por 605 miles de euros. Produciendo en este sentido un efecto en la reducción total de la deuda de 3.645 miles de euros. Y por otro la baja en las existencias consolidadas del Hotel de Puerto Rey 4 que el grupo tenía a través de la filial Jacare

Inversiones, S.L. tras la venta a Balconcillo Inversiones S.L del 51.07% de las participaciones sociales que mantenía el grupo.

Ejercicio 2015

Composición Existencias

(Cifras en Miles de euros)	2014	Altas	Bajas	Incorporación Aldira	2015
Terrenos y Solares	106.540	11.279	(6.571)	377.464	488.712
Obras en Curso (Ciclo largo) ⁽¹⁾	-	-	-	65.667	65.667
Inmuebles terminados	18.106	-	(1.367)	960	17.699
Anticipos a proveedores	21.162	17	-	50	21.229
Total Coste	145.808	11.296	(7.938)	444.141	593.307
Terrenos y Solares	(60.307)	(56)	4.524	-	(55.839)
Inmuebles terminados	(7.418)	-	387	-	(7.031)
Anticipos a proveedores	(20.894)	-	-	-	(20.894)
Total Deterioros	(88.619)	(56)	4.911	-	(83.764)
Total Neto	57.189	11.240	(3.027)	444.141	509.543

⁽¹⁾ Para todos los efectos de este Documento Registro se ha considerado los Obras en Curso (Ciclo largo) dentro de la categoría de Suelo (Urbano)

Durante el ejercicio 2015 se produce por el lado de las altas, la compra a Promociones Yepes 2006, S.L. de un terreno en el área de Jumilla (Murcia) por 11.279 miles de euros. Así mismo por el lado de las bajas destacar en el mes de febrero la adjudicación por parte de Cimenta2 Gestiones e Inversiones S.L. (Inmobiliaria asociada a Cajas Rurales Unidas, S. Coop. de Crédito) de trece apartamentos de la Promoción Balcón de Garrucha por 672 miles de euros resultando una pérdida neta de 106 miles de euros. Igualmente en el mes de mayo se produjo la adjudicación a Banco Sabadell de la finca situada en c/ Enrique Casas, 1 en Algete (Madrid) por 1.198 miles de euros (2.633 miles de euros de coste bruto), con un resultado positivo neto en la cuenta de pérdidas y ganancias de 55 miles de euros. Y finalmente la adjudicación a Caixa Bank de la finca sita en C/ Seseña, 7 en Yeles (Toledo) por un importe de 890 miles de euros (1.952 miles de euros de coste bruto), con un beneficio neto asociado de 120 miles de euros y la adjudicación a Ibercaja Banco cedido a la sociedad Cerro Murillo del terreno SUE-6A Pioz (Guadalajara) por un importe de 768 miles de euros (1.986 miles de euros de coste bruto).

Con fecha 10 de julio de 2015, la Junta de Accionistas aprobó la adquisición de la sociedad ALDIRA. Tal y como se señala en el cuadro anterior el valor neto contable de las existencias incorporados por ALDIRA ha sido de 444.141 miles de euros. No obstante el valor razonable de estos terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados, al 31 de diciembre de 2015, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, según el informe de Grant Thornton, asciende, aproximadamente a 477.037 miles de euros.

A continuación mostramos la composición de los suelos (que contablemente se corresponde con las partidas en existencias de “Terrenos y solares” y “Obras en Curso”) aportadas por ALDIRA al Grupo según su grado de avance urbanístico y por zona geográfica, datos basados en su valor razonable según el informe de valoración realizado por Grant Thornton:

Provincia	Rustico	En Planteamiento - Urbano	Finalista - Urbano	Valor Mercado (Miles €)(*)	% Valor Mercado	VNC
C. Valenciana	125	-	4.630	4.755	1,00%	4.141
Andalucía	31.938	-	8.104	40.042	8,42%	38.651
Madrid	19.032	187.650	10.536	217.218	45,70%	210.607
Murcia	23.618	6.321	-	29.939	6,30%	18.859
Castilla La-Mancha	28.320	66.221	54.726	149.267	31,40%	143.937
Aragón	1.288	13.220	140	14.648	3,08%	14.648
Castilla León	4.078	4.269	6.150	14.497	3,05%	10.272
Resto comunidades	347	188	4.783	4.971	1,05%	2.016
TOTAL SUELO	108.746	277.869	89.069	475.337	100,00%	443.131

(*) Valor de mercado según informe de valoración realizado por Grant Thornton de fecha 26 de mayo de 2015

Ejercicio 2016

Composición Existencias

(Cifras en Miles de euros)	2015	Altas	Bajas	2016
Terrenos y Solares	488.712	-	(9.922)	478.790
Obras en Curso (Ciclo largo) ⁽¹⁾	65.667	-	-	65.667
Inmuebles terminados	17.699	-	-	17.699
Anticipos a proveedores	21.229	15	(5.717)	15.527
Total Coste	593.307	15	-15.638	577.683
Terrenos y Solares	(55.839)	-	4.705	(51.134)
Inmuebles terminados	(7.031)	-	-	(7.031)
Anticipos a proveedores	(20.894)	-	5.717	(15.177)
Total Deterioros	(83.764)	-	10.422	(73.342)
Total Neto	509.543	15	(5.216)	504.341

⁽¹⁾ Para todos los efectos de este Documento Registro se ha considerado los Obras en Curso (Ciclo largo) dentro de la categoría de Suelo (Urbano)

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 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.

Ejercicio 2017

Composición Existencias

(Cifras en Miles de euros)	2016	Incorporación Urbanijar ⁽²⁾	Altas	Bajas	2017
Terrenos y Solares	478.790	4.474	-	(9.713)	473.551
Obras en Curso (Ciclo largo) ⁽¹⁾	65.667		-	-	65.667
Inmuebles terminados	17.699		-	(357)	17.342
Anticipos a proveedores	15.527		85	-	15.612
Total Coste	577.683	4.474	85	(10.070)	572.172
Terrenos y Solares	(51.134)	(2.879)	-	6.941	(47.072)
Inmuebles terminados	(7.031)		-	67	(6.964)
Anticipos a proveedores	(15.177)		-	-	(15.177)
Total Deterioros	(73.342)	(2.879)	-	7.008	(69.213)
Total Neto	504.341	1.595	85	(3.062)	502.959

⁽¹⁾ Para todos los efectos de este Documento Registro se ha considerado los Obras en Curso (Ciclo largo) dentro de la categoría de Suelo (Urbano)

⁽²⁾ Activos incorporados, a fecha 4 de mayo de 2017, tras la compra del 100% de la participación del Gespar Propiedades Inmobiliarias S.L. por un importe de 1 miles de euros, propietario de un 60% de la participación de Urbanijar

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 de existencias de 715 miles de euros a un precio de 1.260 miles de euros 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 global neto de existencias de 2.058 miles de euros a un precio de 2.332 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 en existencias de 291 miles de euros a un precio de 142 miles de euros.

La composición de las existencias la engloban dos principales bloques, por un lado terrenos y solares y por otro promociones terminadas.

A 31 de diciembre de 2017, los principales bienes clasificados como suelos por zona geográfica son los

siguientes (importes en miles de euros):

Provincia	Rustico	En Planteamiento - Urbanizable	Finalista - Urbano	Valor Mercado (*)	% Valor Mercado	VNC
C. Valenciana	3.080	-	4.630	7.710	1,40%	7.040
Andalucía	37.079	-	10.930	48.009	8,73%	45.526
Madrid	20.174	196.735	10.769	227.678	41,38%	210.435
Murcia	22.976	18.718	-	41.694	7,58%	30.138
Castilla La-Mancha	37.825	89.819	61.817	189.461	34,44%	172.901
Aragón	948	14.440	-	15.388	2,80%	14.648
Castilla León	4.136	4.302	6.150	14.588	2,65%	10.272
Resto comunidades	347	189	5.101	5.637	1,02%	2.334
TOTAL SUELO	126.564	324.204	99.396	550.165	100,00%	493.293

(*) Valor de mercado estimado en función de las tasaciones que vienen incluidas en el cuadro del punto 6.1

Por su parte, las promociones terminadas se distribuyen del siguiente modo (importes en miles de euros):

Nombre promoción	Emplazamiento	Tipología	Numero de Viviendas	Valor de Mercado	VNC	Principal pendiente reclamado (4)
MALAGA						
MARINA TROPICAL (2)	Casares	Segunda residencia	2	146	146	171
ALMERIA						
TROPICAL GARDEN (2)	Turre	Primera residencia	1	60	60	
PUERTO REY 2 (2)	Vera	Segunda residencia	52	4.714	4.291	7.487
GUADALAJARA						
VALCASTILLO (2)	Pioz	Primera residencia	2	506	337	
HOSPITAL 2 (2)	Guadalajara	Primera residencia	1	72	72	
ARRABAL DEL AGUA (2)	Guadalajara	Primera residencia	8	1.250	1.250	
RIO HENARES (2)	Torija	Primera residencia	1	147	120	
JARDIN DEL POZO II (2)	El Pozo	Primera residencia	5	628	628	
BEJANQUE (2)	Guadalajara	Primera residencia	1	236	136	
EDIF.SAN SEBASTIAN (2)	Guadalajara	Primera residencia	2	366	366	
MONTEVALLE (2)	Pioz	Primera residencia	2	174	174	
MIRADOR TORIJA (2)	Torija	Primera residencia	6	522	522	
VALLE DEL HENARES (2)	Yunquera	Primera residencia	11	1.315	1.315	
LOCAL MIRAFLORES 4 (3)	Azuqueca de Henares	Comercial	1	1.071	680	
LOCAL MOLINA DE ARAGON 2 (3)	Azuqueca de Henares	Comercial	1	193	193	
GARAJES GEMINIS (3)	Azuqueca de Henares	Comercial	11	89	87	
TOTAL VIVIENDAS TERMINADAS			107	11.489	10.377	7.658

(1) Finca sujeta a garantía con Organismos Públicos

(2) Finca en fase de ejecución hipotecaria

(3) Activos incorporados tras la adquisición de ALDIRA

(4) Indica el principal reclamado por la entidad financiera en fase de ejecución hipotecaria

Inversiones en empresas asociadas.

Ejercicio 2014

Con fecha 29 de julio de 2014, el Grupo ha enajenado a la mercantil Balconcillo Inversiones, S.L. el 51,07% de las participaciones sociales que mantenía en Jacare Inversiones, S.L. por importe de 491 miles de euros, siendo su valor neto contable de 532 miles de euros, registrándose por tanto una pérdida por enajenación de 41 miles de euros.

Asimismo, en agosto de 2014, la Sociedad ha procedido a la transmisión del 100% de su participación en la Sociedad Husset Capital Sociedad de Inversiones, S.L., constituida en 2013, por el valor neto contable, el cual, ascendía a 3 miles de euros, no se ha registrado ninguna pérdida al venderse por el mismo valor.

Ejercicio 2015

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

En 2015, los administradores de la Sociedad Mulova Corporate S.L. han procedido a la disolución de la misma, saliendo de este modo del perímetro de Urbas Grupo Financiero S.A., esta operación no ha provocado ningún tipo de plusvalía o minusvalía, ya que la participación se encontraba completamente deteriorada.

Ejercicio 2016

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.

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 beneficio por la venta de estas participaciones de 295 miles de euros. Esta transmisión se produjo dentro del proceso de reestructuración de la deuda con dicho Fondo de Inversión, al haber transmitido las participaciones descritas a cambio de la adquisición por parte de Urbas de una parte del crédito que Larisa Inverpromo S.L. ostentaba contra la compañía participada Construcciones de la Vega Cove S.L. Concretamente Urbas Grupo Financiero alcanzó el acuerdo con Larisa Inverpromo S.L. para recomprar parte del crédito que le había sido cedido por Banco Sabadell, por un total de 9.063 miles de euros por el importe de 3.350 miles de euros, resultando un beneficio en la operación consolidado de 5.713 miles de euros. La sociedad se encuentra todavía en fase avanzada de negociaciones para la adquisición del resto de la deuda pendiente, esperando su conclusión durante el segundo semestre de 2017 y primer semestre de 2018. (Ver apartado 10.1)

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.

Ejercicio 2017

Durante el ejercicio 2017 no ha habido ninguna variación en las inversiones en empresas asociadas.

5.2.2. Descripción de las inversiones principales actualmente en curso, incluyendo la distribución geográfica de las mismas y el método de financiación.

En la actualidad se están desarrollando varios proyectos de nuevas promociones en el Corredor del Henares y en Panticosa (Huesca), concretamente, la previsión es iniciar la primera fase de una promoción de vivienda multifamiliar libre en Azuqueca de Henares (Guadalajara) que consta de 60 viviendas de un total de cuatro fases que suman 205 viviendas dentro de un complejo residencial dotado de amplias zonas comunes. E igualmente el desarrollo de la urbanización de un sector en Panticosa (Huesca) a pie de la estación de esquí de esta localidad, simultaneando la promoción de un bloque residencial multifamiliar libre de 46 viviendas en ese sector del cual se cuenta con anteproyecto de urbanización y edificación, y del que el ingreso esperado en función de los precios de ventas estimados sería de unos 8,5 millones de euros. De ambos proyectos se espera el ingreso distribuido entre 2019 y 2020.

A fecha de Registro de Documento la Sociedad se encuentra en proceso de negociación con las entidades de crédito que financian el suelo, para sacar adelante los respectivos préstamos promotores. En cuanto a la situación en la que se encuentra el desarrollo de la urbanización de Panticosa, se encuentra finalizando la redacción del Proyecto de Urbanización así como la redacción del Proyecto de Ejecución de las viviendas. Una vez acabados se solicitarán las correspondientes licencias de edificación.

5.2.3. Información sobre las principales inversiones futuras del emisor sobre las cuales sus órganos de gestión hayan adoptado compromisos firmes.

Los órganos de administración no contemplan compromisos en firma a fecha de documento de registro del folleto.

6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO.

6.1. Actividades principales.

6.1.1. Descripción detallada de las principales actividades y negocios de la sociedad.

A. Introducción

La originaria Urbanizaciones y Transportes S.A. se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido el 20 de octubre de 1.944. Con fecha 29 de marzo de 2006 la Sociedad procedió al cambio de denominación social a Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y con fecha 29 de enero de 2007 al de Urbas Grupo Financiero, S.A. dentro del proceso de fusión con Grupo Financiero Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey S.L.

La zona principal geográfica de negocio de la Sociedad en su principio fue la zona de Barcelona y por objeto social presentaba las siguientes actividades:

- 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
- d) originen en dichos tratamientos como de todo tipo de residuos.

Durante la última década la actividad de la Sociedad estaba centrada en el sector inmobiliario, la zona geográfica de actuación era la zona del Corredor del Henares (zona centro, Guadalajara y alrededores) así como en la zona de costa de Vera (Almería). En la actualidad, tras la adquisición de ALDIRA, el 6 de agosto de 2015, el ámbito de actuación se ha expandido notablemente a un espectro más amplio del territorio nacional.

B. Líneas de negocio

Urbas grupo Financiero basa su modelo de negocio en la creación de valor mediante la gestión integral del ciclo inmobiliario, desarrollando su actividad a través de tres grandes líneas de negocio:

1. Gestión de suelo

Adquisición de suelos en cualquier estado de calificación urbanística para su transformación o posterior venta. La fase de transformación se lleva a cabo mediante el diseño y posterior tramitación de modificaciones en el uso o planteamiento actual, creando, como producto, suelo finalista apto para su posterior edificación o venta

2. Promoción

Incluye el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre los activos existentes, viviendas de primera y segunda residencia. Las actividades del Grupo URBAS, se han centrado durante estos tres últimos ejercicios fundamentalmente en la zona centro de España y en la provincia de Almería. Tras la incorporación de Aldira se ha ampliado el rango de actuación a la zona sur de la península, no obstante el segmento principal continua siendo la zona centro.

3. Patrimonio

Incluye actividades relacionadas con la administración de la cartera inmobiliaria formada por inmuebles de uso terciario y viviendas, destinados a su gestión en régimen de alquiler así como la obtención de plusvalías en la venta del patrimonio inmobiliario.

C. Resultados por líneas de negocio

Evolución de los negocios en los años 2014, 2015 y 2016.

Se detallan a continuación la aportación de cada una de las líneas de negocio a los principales epígrafes de la cuenta de Resultados del Grupo URBAS en los años 2014, 2015 y 2016. Además de los tres segmentos asociados a la línea de negocios, en estas Cuentas de Resultados se incluye un cuarto segmento que refleja los ingresos y gastos que no pueden atribuirse de forma específica a ninguna línea de carácter operativo o que son resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo.

La aportación de cada una de las líneas de negocio a la cuenta de resultados del Grupo URBAS en el ejercicio 2014 es como sigue:

(Miles de euros)	Gestion de suelo	Promocion	Patrimonio	Otros	Total Consolidado
Operaciones continuadas:					
Importe neto de la cifra de negocio	461	4.915	11	-	5.387
Variación de existencias Incremento / (Disminución)	-	(3.753)	-	-	(3.753)
Aprovisionamientos	(279)	-	-	-	(279)
Gastos de personal	(41)	(441)	(1)	-	(484)
Dotación a la amortización	(3)	(13)	(33)	-	(49)
Servicios exteriores	(613)	(745)	-	-	(1.358)
Tributos	(1.323)	(1.663)	-	-	(2.986)
Variación de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	(384)	(630)	-	-	(1.014)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(189)	(240)	-	-	(428)
Otros ingresos de explotación	110	74	3	-	187
Otros gastos de explotación	(2.184)	(2.819)	-	-	(5.002)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO /(PÉRDIDA)	(4.446)	(5.313)	(20)	-	(9.779)
Ingresos financieros	-	1	-	-	1
Gastos financieros	(1.840)	(2.375)	(181)	-	(4.397)
Rtdo.entidades valoradas por el método de la participación Bfo/(pda)	-	-	-	(962)	(962)
Variación de instrumentos financieros	-	-	-	(1.916)	(1.916)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(6.286)	(7.687)	(201)	(2.878)	(17.052)

La aportación de cada una de las líneas de negocio a la cuenta de resultados del Grupo URBAS en el ejercicio 2015 (cifras reexpresadas) es como sigue:

(Miles de euros)	Gestion de suelo	Promocion	Patrimonio	Otros	Total Consolidado
Operaciones continuadas:					
Importe neto de la cifra de negocio	768	251	482	-	1.501
Variación de existencias Incremento / (Disminución)	-	(181)	-	-	(181)
Aprovisionamientos	(633)	-	-	-	(633)
Gastos de personal	(140)	(144)	(95)	-	(379)
Dotación a la amortización	(4)	(5)	(204)	-	(213)
Servicios exteriores	(339)	(347)	(449)	-	(1.135)
Tributos	(65)	(67)	(92)	-	(224)
Variación de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	-	(7)	-	-	(7)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	19	42	(81.115)	(81.054)
Otros ingresos de explotación	-	338	-	-	338
Otros gastos de explotación	(246)	(252)	(174)	-	(672)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO /(PÉRDIDA)	(659)	(394)	(490)	(81.115)	(82.658)
Ingresos financieros	-	-	-	36	36
Gastos financieros	(1.365)	(1.395)	(187)	(11)	(2.958)
Gastos financieros capitalizados	-	-	-	-	-
Rtdo.entidades valoradas por el método de la participación Bfo/(pda)	-	-	-	(151)	(151)
Variación de instrumentos financieros	-	-	-	(79)	(79)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(2.024)	(1.789)	(677)	(81.320)	(85.810)

A cierre del ejercicio 2015 y ajeno a las actividades principales de la empresa, se produce el deterioro del Fondo de Comercio Consolidado, que surge inicialmente como reflejo del proceso de contabilización de la adquisición “inversa” de ALDIRA por un importe de 81.155 miles de euros (véase nota 5.2 Inversiones: Activos intangibles).

La aportación de cada una de las líneas de negocio a la cuenta de resultados del Grupo URBAS en el ejercicio 2016 es como sigue:

(Miles de euros)	Gestion de suelo	Promocion	Patrimonio	Otros	Total Consolidado
Operaciones continuadas:					
Importe neto de la cifra de negocio	6.320	-	719	-	7.039
Variación de existencias Incremento / (Disminución)		115			115
Aprovisionamientos	(5.332)				(5.332)
Gastos de personal	(494)	(74)	(90)		(658)
Dotación a la amortización	(22)	(3)	(113)		(138)
Servicios exteriores	(1.683)	(252)	(217)		(2.152)
Tributos	(907)	(136)	(88)		(1.131)
Variación de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)		-			-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-	(335)		(335)
Otros ingresos de explotación	-	-	232		232
Otros gastos de explotación	(1.031)	(154)	-		(1.185)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO /(PÉRDIDA)	(3.148)	(505)	108	-	(3.545)
Ingresos financieros	5.055	-		-	5.055
Gastos financieros	(4.765)	(714)	(10)	(340)	(5.829)
Rtdo.entidades valoradas por el método de la participación Bfo/(pda)				(7)	(7)
Variación de instrumentos financieros				9.158	9.158
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(2.859)	(1.218)	98	8.811	4.832

Los ingresos por ventas correspondientes a la cifra de negocio de 7.039 miles de euros se desglosan en la página siguiente.

El ingreso financiero de 5.056 miles de euros en la rama de negocio de “Gestión de suelo” se debe a la adjudicación del suelo de SUE6 de Pioz (Guadalajara) a SAREB, en el cual se vende por 5.657 miles de euros cancelando la totalidad de la deuda bancaria asociada en este terreno que era de casi 9,5 millones de euros, produciéndose un beneficio financiero por la diferencia.

Igualmente destacamos el resultado positivo en la variación de instrumentos financieros en la partida de “Otros” cuya aportación más significativa lo constituye la compra por parte de Urbas Grupo Financiero, S.A. en el 2016 de varios créditos que la filial Construcciones de la Vega COVE, S.L. mantenía con Larisa Inverpromo de 10.584 miles de euros por un importe final de 3.631 miles de euros, resultado con estas operaciones un beneficio de 6.953 miles de euros.

Los elementos más destacables en relación con la evolución de estos años de los principales parámetros de la cuenta de resultados por segmentos son los siguientes:

- Las cuentas de resultados por línea de actividad están condicionadas por los acuerdos con las entidades financieras de forma que la cifra de negocios como en parte el resultado de cada una de las líneas están vinculados a los activos transmitidos en las transacciones realizadas para la cancelación de deuda.

En lo que se refiere al importe neto de la cifra de negocios en la tabla siguiente se desglosa el importe de la misma distinguiendo, por área de negocio, el importe de las operaciones realizadas con entidades financieras del correspondiente a otras operaciones:

Ventas a entidades financieras

(Cifras en miles de euros)	2016	2015	Var 16/15	2014	Var 15/14
Ventas de suelo	6.320	768	723%	461	67%
Venta de edificaciones	-	251	-100%	4.547	-94%
Alquiler de inmuebles	-	-	-	-	-
Prestacion de Servicios	-	-	-	-	-
Ventas a entidades financieras	6.320	1.019		5.008	-80%

Resto de ventas (empresas y particulares)

(Cifras en miles de euros)	2016	2015	Var 16/15	2014	Var 15/14
Ventas de suelo	-	-	-	-	-
Venta de edificaciones	-	-	-	368	-100%
Alquiler de inmuebles	719	482	49%	5	-
Prestacion de Servicios	-	-	-	6	-100%
Resto de ventas	719	482		379	27%

Ventas totales

(Cifras en miles de euros)	2016	2015	Var 16/15	2014	Var 15/14
Ventas de suelo	6.320	768	723%	461	67%
Venta de edificaciones	-	251	-100%	4.915	-95%
Alquiler de inmuebles	719	482	49%	5	-
Prestacion de Servicios	-	-	-	6	-100%
TOTAL VENTAS	7.039	1.501		5.387	-72%

- Línea de negocio suelo: Los ingresos corresponden por completo a la venta de suelos a entidades de crédito con distinto nivel de desarrollo urbanístico.
- Línea de negocio en promoción: Los ingresos de esta línea de actividad corresponden, exclusivamente a promoción residencial y derivan del precio de venta de las viviendas entregadas en este periodo. Podemos comprobar cómo durante estos tres últimos años el porcentaje de ventas a particulares en esta línea ha sido muy residual.
- Línea de negocio de patrimonio: La actividad en esta línea de negocio ha estado marcada por un incremento paulatino en los últimos 3 ejercicios, tras la incorporación principalmente de Localeasy S.L., sociedad cuyo capital social es 100 % propiedad de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. que ha sido integrada como consecuencia de la integración de esta últimas, y que es propietaria de dos Centros Comerciales en arrendamiento, la Sociedad ha ampliado el volumen de activos asociados a esta actividad con expectativas obtener unos mayores ingresos operativos.

Las empresas que han valorado los activos inmobiliarios (que incluyen los suelos, promociones y patrimonio) en el periodo que cubre la información financiera histórica han sido mayoritariamente Tinsa, Arquitasa, Tecnitasa, Instituto de Valoraciones y RDO Taxacions 2003 S.L., todas ellas con carácter de experto independiente según los principios contables generalmente aceptados e inscritos en el Registro correspondiente (véase punto 23.1 del presente Documento de Registro)

Para el cálculo del valor razonable por los mencionados valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para potenciales inversores y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la 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 auspiciados por la International Valuation Standards (IVS) así como por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), perfectamente válidos y compatibles con las Normas Internacionales de Contabilidad indicar que el porcentaje de tasaciones realizadas para el informe de valoración de activos a diciembre del 2017 con este último criterio se encuentra en torno al 45% del valor de mercado del total de activos.

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 y los pagos que se estime 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.

Principales métodos de tasación de inmuebles realizados por las tasadoras independientes:

MÉTODOS	DEFINICIÓN
Descuento de flujos futuros	Hipotesis de producto valorado a partir del descuento de flujos de efectivo futuros estimados en función de la ficha del sector
Comparativo	Estudio del segmento del mercado inmobiliario relativo a inmuebles comparables con el que se valora.
Residual Dinámico	Determina valor de mercado de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de su tasación, pagaría por el un promotor inmobiliario de tipo medio que lo comprara y aprovechara su mejor y mayor uso

A continuación se detalla la valoración de los activos existentes a 31 de diciembre de 2017 con las últimas tasaciones disponibles, en función del experto independiente y fecha del informe de tasación:

Terrenos	Año de la tasación realizada				
	2017	2016	2015	2014	TOTAL
TASADOR					
RDO Taxacions 2003 S.L.	37.182	18.943	17.305	4.630	78.059
Tecnitasa	545	-	-	-	545
Instituto de Valoraciones S.A. ⁽¹⁾	210.018	-	56.766	-	266.784
Tinsa Sociedad de Tasaciones Inmobiliarias S.A.	2.946	-	-	-	2.946
Arquitasa	200.604	-	-	-	200.604
TOTAL SUELO	451.295	18.943	74.071	4.630	548.939

Promociones terminadas	Año de la tasación realizada				
	2017	2016	2015	2014	TOTAL
TASADOR					
Instituto de Valoraciones S.A. ⁽¹⁾	-	-	1.353	-	1.353
Tinsa Sociedad de Tasaciones Inmobiliarias S.A.	8.426	-	1.390	-	9.816
Estimación por la compañía ⁽²⁾	320	-	-	-	320
TOTAL PROMOCIÓN TERMINADA	8.746	-	2.743	-	11.489

Inmovilizado material	Año de la tasación realizada				
	2017	2016	2015	2014	TOTAL
TASADOR					
Tinsa Sociedad de Tasaciones Inmobiliarias S.A.	762	-	-	-	762
Tecnitasa	1.791	-	-	-	1.791
Sin tasación actualizada	104	-	-	-	104
TOTAL INMOVILIZADO MATERIAL	2.657	-	-	-	2.657

Inversiones inmobiliarias	Año de la tasación realizada				
	2017	2016	2015	2014	TOTAL
TASADOR					
RDO Taxacions 2003 S.L.	16.590	1.518	7.051	-	25.159
Tecnitasa	3.357	-	-	-	3.357
Instituto de Valoraciones S.A. ⁽¹⁾	-	-	461	-	461
Tinsa Sociedad de Tasaciones Inmobiliarias S.A.	1.130	-	-	-	1.130
TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS	21.077	1.518	7.512	-	30.107

⁽¹⁾ Señalar que las valoraciones de todos los activos realizadas con esta tasadora, aunque la fecha del informe sea 2015, existe un estudio de la evolución del valor de fecha 28 de abril de 2017 en el cual se señala que "la evolución del valor de los activos de la cartera inmovilizada estudiada tiene un comportamiento global positivo", por lo que el valor global por ellos realizadas se ha de entender que sea superior para el 2017.

⁽²⁾ Datos estimados por la compañía, en aquellos activos de importe irrelevante realizando dicho cálculo en base al valor de adquisición de los mismos.

Obs: Todas las tasaciones han sido realizadas bajo criterios ECO excepto las llevadas a cabo por el Instituto de valoraciones que se rigen por el criterio RICS y NIV (Normas Internacionales de Valoración)

Gestión de suelo

Incluye las actuaciones relativas a la búsqueda y compra del suelo, las actuaciones y negociaciones pertinentes con los organismos locales y autonómicos para la obtención del aprovechamiento urbanístico que incluyen los diseños de los proyectos por parte de técnicos de reconocido prestigio, cuyos trabajos son supervisados por personal de la organización. La Sociedad puede proceder a la venta de terrenos en cualquier fase de su gestión urbanística o proceder a la promoción de viviendas una vez se hayan terminado todos los trámites incluyendo la urbanización de los sectores y la obtención de las fincas resultantes.

La cartera de suelos a nivel consolidado al cierre del ejercicio 2016, asciende a 17,5 millones de metros cuadrados con un valor estimado de mercado estimando en 544 millones de euros y se detalla a continuación:

Provincia	Rústico⁽¹⁾	En Planteamiento - Urbanizable⁽²⁾	Finalista - Urbano⁽³⁾	Valor Mercado (Miles €)	% Valor Mercado
C. Valenciana	3.080	-	4.409	7.489	1,38%
Andalucía	35.995	-	10.901	46.896	8,61%
Madrid	20.054	195.957	10.459	226.470	41,59%
Murcia	22.933	18.106	-	41.039	7,54%
Castilla La-Mancha	37.689	89.260	61.307	188.256	34,57%
Aragón	948	14.687	-	15.635	2,87%
Castilla León	4.136	4.269	5.211	13.616	2,50%
Resto comunidades	347	189	4.576	5.112	0,94%
TOTAL SUELO	125.182	322.468	96.863	544.513	100,00%

⁽¹⁾Suelo rústico aquel que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas o ecológicas, su valor productivo agropecuario, forestal o ganadero, se encuentra dentro del espacio rural

⁽²⁾Suelo urbanizable los terrenos a los que el Plan General Municipal declare aptos, en principio, para ser urbanizados

⁽³⁾Suelo Urbano constituido por las áreas destinadas a usos urbanos en el presente plan, que cuentan con infraestructura vial, redes primarias de energía y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso.

Promoción en vivienda terminada

Esta actividad se ha basado en la promoción de viviendas de muy diversa tipología que incluyen tanto primera como segunda residencia así como complejos turísticos y hoteles. Las principales zonas de actuación han sido el Corredor del Henares (principalmente Guadalajara) y las zonas de Vera (Almería) y Casares (Málaga) en la costa, en el anterior punto 5.2.1 reflejamos el cuadro de promociones terminadas, entendiendo por vivienda terminada cuyas obras han finalizado y se encuentra plenamente disponible para su venta y plenamente disponibles para ser habitadas. Los activos incorporados en este apartado por Aldira Inversiones S.L. ascienden a un 10% del total y se encuentra situados en Azuqueca de Henares (Guadalajara), siendo su uso concretamente para local comercial.

Promoción de vivienda en curso

Dentro de las existencias, hay que mencionar también los activos que se encuentran con el ciclo de producción iniciado. Existen dos obras paradas en la zona de Málaga (La Atalaya y la Cancelada) y una serie de suelos sobre los que, si bien ha habido algún gasto en cuanto a proyectos se refiere, no se ha comenzado la edificación por lo que estos últimos siguen clasificados como "Terreno y solares" dentro de la categoría suelo urbano.

Patrimonio

Los ingresos generados por esta actividad son de carácter residual en el ejercicio 2014 y se basa en la generación de rentas de determinados inmuebles destinados inicialmente al alquiler. En el 2015 y 2016 esta actividad cobra un peso más importante tras la incorporación de los activos de ALDIRA. Los principales activos incluidos en esta categoría se recogen en un cuadro en el punto 5.2.1 del presente folleto.

Expansión internacional

Uno de los proyectos más importante que la Sociedad tiene como objetivo en el medio y largo plazo dentro de su proceso de expansión y búsqueda de nuevas oportunidades, es indiscutiblemente, el desarrollo de un gran proyecto turístico e inmobiliario en Cuba, que comprende la construcción de hoteles de lujo y campos de golf, entre otras instalaciones, en la ciudad de Cienfuegos. Operación que se ha materializado a través de la adquisición de la participación de la sociedad Caribbean Resort and Golf S.L.

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

Dicha sociedad mantiene vigente un acuerdo de intenciones con la sociedad de capital cubano Cubagolf S.A., para la ejecución de un Proyecto Inmobiliario en la ciudad de Cienfuegos, Cuba, formado por un Resort hotelero e inmobiliario, asociado a la construcción de campos de golf y marina deportiva, situado en la península de Rancho Luna–Pasacaballos (Cuba), que comprenderá una superficie de entre 1.600 y 1.800 hectáreas, todo ello a través de la constitución de una Empresa Mixta con participación de la sociedad mercantil cubana Cubagolf S.A., perteneciente al Ministerio de Turismo de la República de Cuba, en cumplimiento de la legislación sobre inversiones extranjeras en dicho país, y con unos parámetros urbanísticos a definir pero que prevé inicialmente la construcción de una marina deportiva, 6 campos de golf, 6 hoteles de 5 estrellas, 3 apartahoteles, 1.500 villas y 3.000 apartamentos. Por parte de nuestro socio cubano, la sociedad Cubagolf, tiene constancia de la comunicación del Banco de Inversiones de la aprobación de la idoneidad del inversor, paso previo según la legislación cubana para iniciar la fase de negociación cuya finalidad es la constitución de la Empresa Mixta, sociedad que será la que desarrolle directamente el Proyecto urbanístico con la participación de Caribbean Resort and Golf S.L., y realizar todos los estudios previos sobre el Proyecto. Está previsto en próximas fechas firmar una Carta de Intenciones y Cronograma de Actuaciones con Cubagolf S.A

En el mes de mayo de 2017 se ha procedido a firmar y actualizar el Acuerdo de Intenciones y Cronograma de Actuaciones con la sociedad de capital cubano Cubagolf S.A., para la ejecución del Proyecto descrito. Dicho trámite es un paso previo a la realización del Estudio de Factibilidad y el Plan de Negocio de cara a la Constitución de la Empresa Mixta, hito que definirá la consolidación definitiva del Proyecto y el inicio de los trabajos de construcción, y que según el cronograma firmado se prevé pueda realizarse durante el mes de abril del ejercicio 2018.

6.2. Mercados principales.

Se recogen en las tablas que se adjuntan a continuación el desglose de la cifra de negocios y de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida por línea de negocio, para los tres años completos de comparación 2016, 2015 y 2014.

Promoción Venta Viviendas

(Cifras en miles de euros)	Dic 2016	Dic 2015 Reexpresado	Var 16/15	Dic 2014	Var 15/14
Importe neto de la cifra de negocios	-	251	-100%	4.915	-95%
Rdo. de explotación (EBIT)	(505)	(394)	28%	(5.313)	-93%
EBITDA	(501)	(389)	29%	(5.300)	-93%
Resultado financiero	(714)	(1.395)	-49%	(2.374)	-41%
Resultado antes de impuestos	(1.218)	(1.789)	-32%	(7.687)	-77%

Patrimonio en Renta

(Cifras en miles de euros)	Dic 2016	Dic 2015 Reexpresado	Var 16/15	Dic 2014	Var 15/14
Importe neto de la cifra de negocios	719	482	49%	11	4411%
Rdo. de explotación (EBIT)	108	(490)	-122%	(20)	2314%
EBITDA	221	(286)	-177%	13	-2343%
Resultado financiero	(10)	(187)	-95%	(181)	3%
Resultado antes de impuestos	98	(677)	-114%	(201)	236%

Suelo

(Cifras en miles de euros)	Dic 2016	Dic 2015 Reexpresado	Var 16/15	Dic 2014	Var 15/14
Importe neto de la cifra de negocios	6.320	768	723%	461	67%
Rdo. de explotación (EBIT)	(3.148)	(659)	377%	(4.446)	-85%
EBITDA	(3.127)	(655)	377%	(4.442)	-85%
Resultado financiero	290	(1.365)	-121%	(1.840)	-26%
Resultado antes de impuestos	(2.859)	(2.024)	41%	(6.286)	-68%

Otros (*)

(Cifras en miles de euros)	Dic 2016	Dic 2015 Reexpresado	Var 16/15	Dic 2014	Var 15/14
Importe neto de la cifra de negocios	-	-		-	
Rdo. de explotación (EBIT)	-	(81.115)	-100%	-	
EBITDA	-	-		-	
Resultado financiero	8.811	(205)	-4398%	(2.878)	-93%
Resultado antes de impuestos	8.811	(81.320)	-111%	(2.878)	2726%

Total

(Cifras en miles de euros)	Dic 2016	Dic 2015 Reexpresado	Var 16/15	Dic 2014	Var 15/14
Importe neto de la cifra de negocios	7.039	1.501	369%	5.387	-72%
Rdo. de explotación (EBIT)	(3.545)	(82.658)	-96%	(9.779)	745%
EBITDA	(3.407)	(1.330)	156%	(9.730)	-86%
Resultado financiero	8.377	(3.152)	-366%	(7.273)	-57%
Resultado antes de impuestos	4.832	(85.810)	-106%	(17.052)	403%

(*) La línea de "Otros" se aplica para aquellos operaciones o gastos que no pueden ser asociados a las tres principales ramas de negocio

A continuación se incluye el desglose de los ingresos por área geográfica de los últimos tres ejercicios en el mercado nacional; a nivel internacional no se han generado ingresos puesto que las sociedades internacionales han permanecido inactivas durante los periodos de estudio:

Promoción Venta Viviendas

(Cifras en miles de euros)	Dic 2016	Dic 2015 Reexpresado	Var 16/15	Dic 2014	Var 15/14
Castilla la Mancha	-	-	-	983	-100,0%
Andalucía	-	251	-100,0%	3.932	-93,6%
Madrid	-	-	-	-	-
TOTAL	-	251		4.915	-94,9%

Patrimonio en Renta

(Cifras en miles de euros)	Dic 2016	Dic 2015 Reexpresado		Dic 2014	Var 15/14
Castilla la Mancha	5	-	-	11	-100,0%
Andalucía	25	-	-	-	-
Madrid	668	482	38,6%	-	-
Valencia	21	-	-	-	-
TOTAL	719	482		11	4281,8%

Suelo

(Cifras en miles de euros)	Dic 2016	Dic 2015 Reexpresado		Dic 2014	Var 15/14
Castilla la Mancha	6.320	768	722,9%	461	66,6%
Andalucía	-	-	-	-	-
Madrid	-	-	-	-	-
TOTAL	6.320	768		461	66,6%

A continuación se incluye una descripción del mercado español en el que opera el Grupo Urbas

6.2.1. Mercado inmobiliario español

Desde el ejercicio 2016 hasta la fecha de registro del presente Documento de Registro 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.

6.3. Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1. y 6.2. se haya visto influida por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho.

La actividad no se ha visto afectada por factores excepcionales. No obstante, Urbas Grupo Financiero sí podría verse influida por los factores descritos en el apartado I del Documento de Registro.

6.4. Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación.

Las actividades de Urbas Grupo Financiero dependen de patentes, licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros.

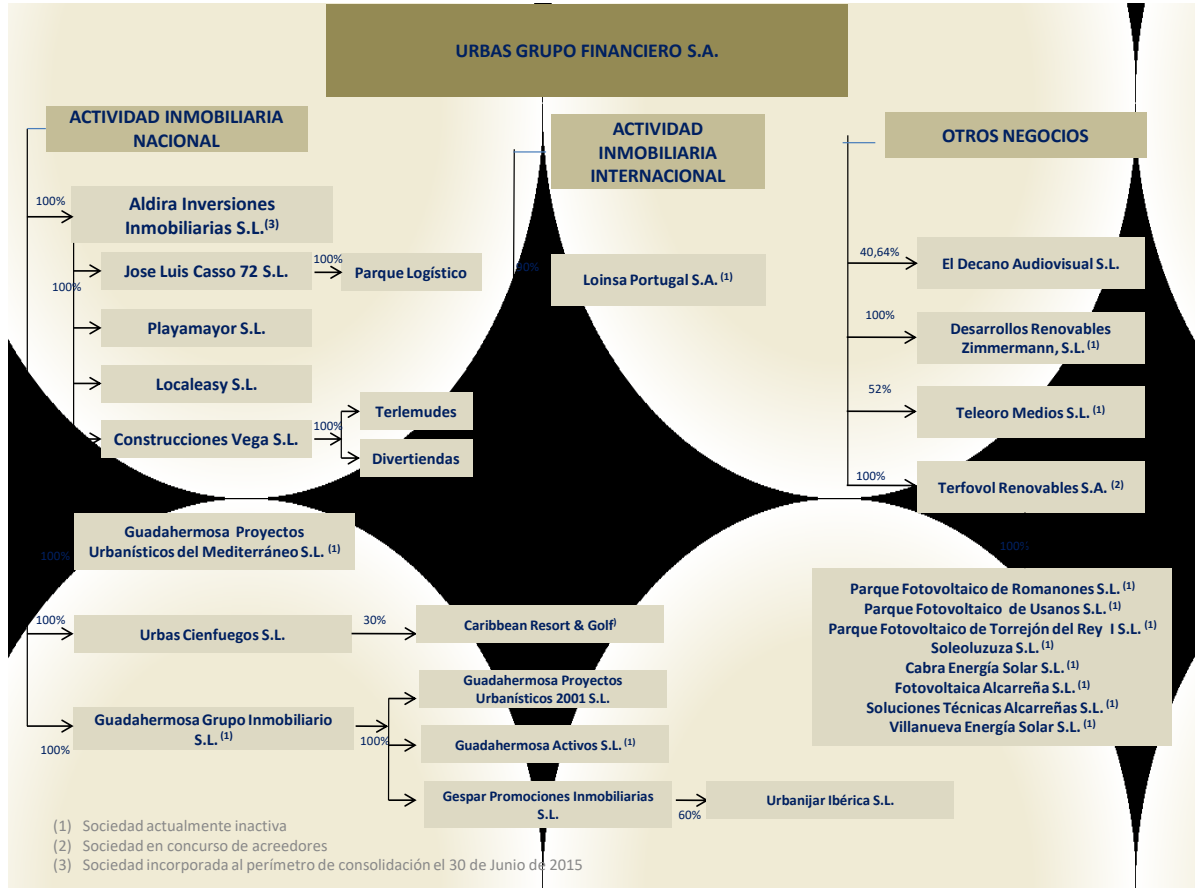
6.5. Base de cualquier declaración relativa efectuada por el emisor relativo a la posición competitiva de Urbas Grupo Financiero.

No se ha realizado ninguna declaración relativa a la competitividad de la Compañía. Las fuentes incluidas en el apartado 6.2 proviene de estudios e informes emitido por entidades especializadas y disponibles para su consulta pública en las fuentes citadas sin que se hagan referencias a la actividad de sociedades o empresas equiparables a la Compañía por no encontrarse testigos válidos, fundamentalmente porque el tamaño de las sociedades que operan en las mismas áreas de interés son de volúmenes muy diferentes, tanto por exceso como por defecto al de la Compañía.

7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.

7.1. Descripción del grupo. Si el emisor es parte de un grupo, una breve descripción del grupo y la posición del emisor en el grupo.

A la fecha del registro del presente Documento de Registro, Urbas Grupo Financiero S.A. es la sociedad dominante de un Grupo de sociedades cuyo organigrama se incluye a continuación.



Con fecha 6 de agosto de 2015, se procedió a ampliar el capital de la Compañía por una cifra nominal total de 307.590.400,00 € con una prima de emisión total y conjunta de 76.897.600,00 €, esto es por un importe total de la emisión de 384.488.000,00 €, 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.", domiciliada en Madrid, calle Santa Cruz de Marcenado, número 4, con C.I.F. número B/87031936, la cual ha pasado a formar parte del grupo, además de las sociedades propiedad de esta que son las siguientes:

- INVERSIONES PLAYAMAYOR, S.L., con C.I.F. B-86518727.
- LOCALEASY, S. L., con C. I. F.: B-84686088.
- CONSTRUCCIONES DE LA VEGA COVE, S.L., con C.I.F. B-19137512.
- PROMOTORA JOSÉ LUIS CASSO 72, S.L., con C.I.F. B-86879657.
- DIVERTIENDAS S.L., con CIF B-19181163.
- TERLEMUDES S.L., con CIF B-83629989.
- ALZA PARQUE LOGÍSTICO S.L., con CIF B-84310184.

Las sociedades que se indican como inactivas actualmente sin actividad, no siendo propietarias de activo alguno.

7.2. Filiales significativas del grupo. Lista de las filiales significativas del emisor, incluido el nombre, el país de constitución o residencia, la participación en el capital y, si es diferente, su proporción de derechos de voto.

La siguiente tabla recoge las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del Grupo URBAS

consolidadas por los métodos de integración global o puesta en equivalencia a la fecha de este Documento de Registro.

Denominación Social	Actividad	Domicilio social	Participación Directa (%)	Participación Indirecta (%)	Método de consolidación (*)	Valor neto participación
Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.	Promoción inmobiliaria	Madrid	100%	0%	G	384.488
Urbas Cienfuegos S.L.	Promoción inmobiliaria	Madrid	100%	0%	G	3
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (a)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	0%	G	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (a)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	0%	G	216
Loinsa Portugal, S.A. (a)	Promoción inmobiliaria	Lisboa	90%	0%	G	45
Desarrollos Renovables Zimmermann, S.L. (a)	Energías renovables	Guadalajara	100%	0%	G	-
Teleoro Medios, S.L. (a)	Medios comunicación	Madrid	52%	0%	G	-
El Decano Audiovisual, S.L.	Medios comunicación	Guadalajara	40,64%	0%	PE	73
Terfovol Renovables, S.A. (b)	Energías renovables	Madrid	100%	0%	G	-
Guadahermosa Activos, S.L. (a)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	0%	100% (1)	G	48
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L.	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	0%	100% (1)	G	6
Localeasy, S. L.	Alquiler comercial	Madrid	0%	100% (2)	G	10.088
Inversiones Play amay or, S. L.	Promoción inmobiliaria	Madrid	0%	100% (2)	G	4.051
Promotora Jose Luis Casso 72, S.L.	Promoción inmobiliaria	Madrid	0%	100% (2)	G	38.158
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	Promoción inmobiliaria	Madrid	0%	100% (2)	G	28.792
Divertiendas, S.L.	Promoción inmobiliaria	Madrid	0%	100% (3)	G	95
Telemudes, S. L.	Promoción inmobiliaria	Madrid	0%	100% (3)	G	234
Alza Parque Logístico, S.L.	Promoción inmobiliaria	Madrid	0%	100% (4)	G	3.894
Caribbean Resort & Golf S.L.	Promoción inmobiliaria	Madrid	0%	30% (5)	PE	1.250
Gespar Propiedades S.L.	Promoción inmobiliaria	Madrid	0%	100% (1)	G	911
Urbanijar Iberica S.L.	Promoción inmobiliaria	Madrid	0%	60% (1)	G	307

(*)PE: Puesta en equivalencia; G: Integración Global

(a) Sociedades inactivas

(b) Sociedad en concurso de acreedores

(1) Participada indirectamente, en un 100% a través de Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.

(2) Participada indirectamente, en un 100% a través de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.

(3) Participada indirectamente, en un 100% a través de Construcciones de la Vega COVE, S.L.

(4) Participada indirectamente, en un 100% a través de Promotora Jose Luis Casso 72, S.L.

(5) Participada indirectamente, en un 100% a través de Urbas Cien Fuegos, S.L.

Con fecha 18 de marzo de 2016, la sociedad Urbas Cienfuegos S.L. adquiere el 30% de la sociedad Caribbean Resort & Golf S.L. por un coste de 1.250.miles de euros.

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 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.

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.

A la fecha de Documento de Registro no ha habido ningún cambio en la estructura organizativa del grupo adicional a los movimientos anteriormente comentados.

8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO.

8.1. Información relativa a todo inmovilizado material tangible existente o previsto, incluidas las propiedades arrendadas, y cualquier gravamen importante al respecto.

a) Inmovilizado material tangible

Los movimientos de las respectivas cuentas del inmovilizado, se detallan a continuación para los ejercicios 2014, 2015 y 2016.

Ejercicio 2014 (miles de euros)

Concepto	31.12.2013	Adiciones	Salidas	31.12.2014
Coste:				
Terrenos y construcciones	841	-	-	841
Mobiliario	181	-	-	181
Equipos para procesos informáticos	81	-	-	81
Otro inmovilizado material	41	-	-	41
Total coste	1.144	-	-	1.144
Amortización acumulada:				
Construcciones	(74)	(8)	-	(82)
Mobiliario	(178)	(2)	-	(180)
Equipos para procesos informáticos	(81)	-	-	(81)
Otro inmovilizado material	(20)	(1)	-	(21)
Total amortización acumulada	(353)	(11)	-	(364)
TOTAL NETO	791	(11)	-	780

Ejercicio 2015 (miles de euros)

Concepto	31.12.2014	Incorporación ALDIRA	Adiciones	Salidas	31.12.2015
Coste:					
Terrenos y construcciones	841	2.018	-	-	2.859
Mobiliario	181	39	-	-	220
Equipos para procesos informáticos	81	3	1	-	85
Otro inmovilizado material	41	-	1	-	42
Total coste	1.144	2.060	2	-	3.206
Amortización acumulada:					
Construcciones	(82)	(4)	(4)	-	(90)
Mobiliario	(180)	(34)	(2)	-	(216)
Equipos para procesos informáticos	(81)	-	-	-	(81)
Otro inmovilizado material	(21)	-	(1)	-	(22)
Total amortización acumulada	(364)	(38)	(7)	-	(409)
TOTAL NETO	780	2.022	(5)	-	2.797

La principal aportación a este epígrafe corresponde a la sede social de la sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., oficinas comerciales sitas en Madrid en la calle Santa Cruz de Marcenado, número 4, con un valor de mercado de 2,2 millones de euros.

Ejercicio 2016 (miles de euros)

Concepto	31.12.2015	Adiciones	Salidas	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

b) Propiedades en renta**Ejercicio 2014 (miles de euros)**

Concepto	31.12.2013	Adiciones	Retiros	31.12.2014
Coste:				
Terrenos	2.363	-	-	2.363
Construcciones	2.642	-	-	2.642
Total coste	5.005	-	-	5.005
Amortización acumulada:				
Construcciones	(150)	(33)	-	(183)
Total amortización acumulada	(150)	(33)	-	(183)
Deterioro:				
Construcciones	(980)	(722)	295	(1.407)
Total deterioro	(980)	(722)	295	(1.407)
TOTAL NETO	3.875	(755)	295	3.415

Ejercicio 2015 (miles de euros)

Concepto	31.12.2014	Incorporación ALDIRA	Adiciones	Retiros	31.12.2015
Coste:					
Terrenos	2.363	8.238	-	-	10.601
Construcciones	2.642	21.946	-	-	24.588
Total coste	5.005	30.184	-	-	35.189
Amortización acumulada:					
Construcciones	(183)	(1.830)	(204)	-	(2.217)
Total amortización acumulada	(183)	(1.830)	(204)	-	(2.217)
Deterioro:					
Construcciones	(1.407)	-	-	-	(1.407)
Total deterioro	(1.407)	-	-	-	(1.407)
TOTAL NETO	3.415	28.354	(204)	-	31.565

Ejercicio 2016 (miles de euros)

Concepto	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

Ejercicio 2014

No existen movimientos reseñables, salvo las correcciones del deterioro de los activos a su valor de mercado.

Ejercicio 2015

Las principales variaciones en este epígrafe corresponden a los activos incorporados tras la adquisición de ALDIRA.

Ejercicio 2016

El retiro que se refleja en el ejercicio 2016 corresponde a la adjudicación del local de oficinas en la calle Velázquez, 157 en Madrid, realizada por el BBVA (véase el punto 10.2 del Documento de Registro).

A fecha 31 de diciembre de 2017, las inversiones inmobiliarias que se encuentran arrendadas aparecen en el punto 5.2.1.. De la cifra total de negocio del ejercicio 2016 (7.039 miles de euros), 719 miles de euros corresponden a ingresos por alquiler de los activos en propiedad en renta, así su detalle por zona geográfica es el siguiente:

(Cifras en miles de euros)	2016
Castilla la Mancha	5
Andalucía	25
Madrid	668
Valencia	21
TOTAL	719

Igualmente el Grupo tiene actualizadas a fecha 31 de diciembre de 2017 todas las pólizas de seguro que cubren los posibles riesgos a que están sujetos todos sus activos en renta.

A fecha 31 de diciembre de 2017, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto contable de 3.572 miles de euros que garantizan diversos préstamos cuyo principal pendiente asciende a 2.152 miles de euros, del cual 1.243 miles de euros se encuentra asociada al Fondo de Inversión con Goya Debtco.

c) Gravámenes

Los préstamos que gravan los inmuebles se incluyen en los apartados 10.1. y 10.3. del Documento de Registro.

8.2.Descripción de cualquier aspecto medioambiental que pueda afectar al uso por el emisor del inmovilizado material tangible.

No existen riesgos medioambientales que puedan afectar al uso por el emisor del inmovilizado material tangible. Tampoco existe problemática medioambiental en relación con la cartera de suelo.

9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO.

9.1. Situación financiera.

Esta información figura en el epígrafe 20.1. del presente Documento de Registro.

9.2. Resultados de explotación.

9.2.1. Información sobre factores significativos, incluidos los acontecimientos inusuales o infrecuentes o los nuevos avances, que afecten de manera importante a los ingresos del emisor por operaciones, indicando en qué medida han resultado afectados los ingresos.

Véase esta información en el punto 20.1 del Documento de Registro.

9.2.2. Cambios importantes en las ventas netas o en los ingresos.

Véase el epígrafe 20.1 del Documento de Registro.

9.2.3. Factores de orden gubernamental, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, hayan afectado o pudieran afectar de manera importante a las operaciones del emisor.

Véase esta información en el capítulo I del Documento de Registro.

10. RECURSOS FINANCIEROS.

10.1. Información relativa a los recursos financieros del emisor a corto y largo plazo.

Las necesidades de recursos del Grupo URBAS para la financiación de su actividad se han cubierto hasta la fecha fundamentalmente con fondos propios aportados por sus accionistas y en menor medida con financiación bancaria y con la tesorería generada por el propio Grupo URBAS

A continuación resumimos la evolución de las citadas fuentes de tesorería en el periodo cubierto por la información financiera histórica

▪ **Fondos propios**

La siguiente tabla muestra la evolución de los recursos de capital del Grupo durante el periodo 2014-2016, cerrado a 31 de diciembre (en miles de euros) auditados

Capitalización (cifras en miles de euros)	2016	2015	2014
Capital social	336.113	336.113	22.789
Prima de emisión	53.780	53.780	2.355
Reservas de la Sociedad Dominante	144.593	225.902	(14.273)
Reserva por adquisición inversa (*)	(231.804)	(231.804)	(47.190)
Reservas en sociedades consolidadas	(4.524)	-	3.484
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	4.832	(85.810)	(17.052)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	302.990	298.181	(49.887)
Intereses minoritarios	5	5	5
Total patrimonio neto	302.995	298.186	(49.882)

(*) En la columna del ejercicio 2014 el importe que aparece en esta fila se corresponde con la "Reserva de fusión"

A fecha de este documento registro el capital social de la Sociedad Dominante asciende TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SEIS EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (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..

Destacar la ampliación de capital llevada a cabo con fecha 6 de agosto de 2015 por una cifra nominal total de TRESCIENTOS SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS EUROS (307.590.400,00 €) con una prima de emisión total y conjunta de SETENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS EUROS (76.897.600,00 €), esto es por un importe total de la emisión de TRECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL EUROS (384.488.000,00 €), mediante aportación no dineraria del 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.", según las condiciones establecidas en el informe emitido por los administradores así como el informe emitido por el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, "Grant Thornton, SLP", sobre la valoración de las aportaciones no dinerarias.

Para ver todos los cambios significativos en el capital social, véase el epígrafe 20.1.c) del Documento de Registro.

▪ **Fondo Maniobra**

La siguiente tabla muestra la evolución del fondo de maniobra del Grupo durante el periodo 2014-2016, cerrado a 31 de diciembre (datos auditados).

Fondo de Maniobra (En miles de euros)	2016	2015	Var 16/15	2014	Var 15/14
Existencias	504.341	509.543	-1,0%	57.189	434,3%
Deudores	774	928	-16,6%	231	301,7%
Otros activos corrientes	4.506	2.798	61,0%	11.765	-76,2%
Activo circulante de explotación	509.621	513.269	-0,7%	69.185	347,0%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(10.727)	(13.483)	-20,4%	(11.589)	16,3%
Administraciones públicas acreedoras	(10.587)	(10.617)	-0,3%	(10.779)	-1,5%
Otros pasivos corrientes ⁽¹⁾	(72.431)	(36.445)	98,7%	(4.187)	770,4%
Pasivo circulante de explotación	(93.745)	(60.545)	74,0%	(26.555)	128,0%
Fondo de Maniobra de Explotación	415.876	452.724	-18,9%	42.630	483,5%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	463	552	-16,1%	392	40,8%
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(131.758)	(107.822)	22,2%	(86.275)	25,0%
Fondo de Maniobra Neto	284.581	345.454	-49,1%	(43.253)	-427,0%

⁽¹⁾ La partida "Otros pasivos corrientes" está incluyendo el saldo de las deudas corrientes con Fondos de Inversión

En lo respecta al fondo de maniobra, podemos ver la misma evolución, pasando de 31 de diciembre de 2014, de un saldo negativo de (43,2) millones de euros, a un saldo positivo al cierre del ejercicio 2015 de 345,4 millones de euros tras el importante hecho de la incorporación de Aldira; no obstante al cierre del 2016 ha pasado a ser 284,6 millones de euros, disminución debida fundamentalmente a la reclasificación de parte de la deuda financiera del largo al corto plazo, cuyo efecto ha sido en parte minorado con la reducción de la deuda que se mantenía con entidades de crédito tras las operaciones realizadas de renegociación y cancelación.

Fondo de Maniobra (En miles de euros)	2017 ^(*)	2016	Variación 17/16
Existencias	502.959	504.341	-0,3%
Deudores	985	774	27,3%
Otros activos corrientes	5.073	4.506	12,6%
Activo circulante de explotación	509.017	509.621	-0,1%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(10.124)	(10.727)	-5,6%
Administraciones públicas acreedoras	(10.001)	(10.587)	-5,5%
Otros pasivos corrientes ⁽¹⁾	(66.065)	(72.431)	-8,8%
Pasivo circulante de explotación	(86.190)	(93.745)	-8,1%
Fondo de Maniobra de Explotación	422.827	415.876	1,7%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	247	463	-46,7%
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(119.527)	(131.758)	-9,3%
Fondo de Maniobra Neto	303.547	284.581	6,7%

^(*) Información financiera no auditada

⁽¹⁾ La partida "Otros pasivos corrientes" está incluyendo el saldo de las deudas corrientes con Fondos de Inversión

A 31 de diciembre de 2017, el Grupo presentaba un fondo de maniobra consolidado de 303.547 miles de euros, (284.581 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), lo que representa un incremento del 6,7% (18.966 miles de euros); no obstante, señalamos el elevado importe de las deudas vencidas por importe de 99,5 millones de euros, compuestos por 83,6 millones de euros por deudas con entidades de crédito, 5,5 millones de euros por deudas con fondos de inversión, 6,2 millones de euros con Administraciones Públicas y 4,2 millones de euros con proveedores.

La Sociedad considera que el capital circulante que se dispone actualmente será suficiente para cumplir sus necesidades de negocio durante los próximos 12 meses, ya que aunque la previsión de ingresos que puedan generar el flujo real de caja sean insuficientes por si solos, hay que tener en cuenta que sigue vigente el contrato suscrito en fecha 5 de marzo de 2014, cuya última renovación fue realizada con fecha 21 de marzo de 2017, por el que las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L., NOVA LURANI S.L., se comprometían a dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el presente ejercicio 2017 y como mínimo hasta diciembre de 2018, que permitan a ésta seguir con su actividad ordinaria. Esta línea de crédito tiene un límite máximo de cuatro millones de euros, de la cual queda disponible un millón de euros.

Adicionalmente y dentro del mismo acuerdo, la Sociedad cuenta con otra línea de financiación para negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas con proveedores hasta un máximo de ocho millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50 % de las adquisiciones negociada. A cambio de ello, se reservaban el derecho de entrar en el capital social mediante la adquisición de acciones transformando la deuda

que se genere en virtud de los pagos y disposiciones realizados. A fecha de registro del folleto se encuentra dispuesta en 3.668 miles de euros, quedando por tanto disponible 4.332 miles de euros de la referida línea de pago a proveedores.

En el siguiente cuadro reflejamos los distintos movimientos producidos desde el año 2014 hasta la fecha de Documento Registro con Robisco Investment, S.L, y Nova Lurani S.L. en virtud de las líneas de crédito y gestión de proveedores anteriormente comentadas.

Contrato de Línea de Crédito ⁽¹⁾

(en miles de euros)

Ejercicio	Naturaleza	Detalle	Nova Lurani	Robisco Investment
2.014	Préstamo	Aportación - Línea crédito de renovación 15 de abril de 2014	626	626
2.015	Préstamo	Aportación - Línea crédito de renovación 13 de abril de 2015	974	974
2.016	Préstamo	Aportación - Línea crédito de renovación 13 de abril de 2015	400	400
2.016	Préstamo	Aportación - Línea crédito de renovación 17 de mayo de 2016	1.500	1.500
2.017	Préstamo	Aportación - Línea crédito de renovación 21 de marzo de 2017	1.500	1.500
	TOTAL		5.000	5.000

⁽¹⁾ El marco del acuerdo de financiación establece una línea de crédito de 4 millones de euros en total (2 millones de euros de Robisco Inversiones S.L. y 2 millones de Nova Lurani S.L.) de la cual se va disponiendo; no obstante, con cada renovación producida se vuelven a liberar las cantidades ya dispuestas dado que las disposiciones realizadas en la anterior renovación han sido capitalizadas (ver cuadro más abajo de capitalizaciones acordadas)

Contrato de Línea de Gestión con proveedores ⁽²⁾

(en miles de euros)

Ejercicio	Naturaleza	Detalle	Nova Lurani	Robisco Investment
2.014	Cesión Pasivos	Pagos a proveedores - Línea de Gestión proveedores	1.282	1.430
2.015	Cesión Pasivos	Pagos a proveedores - Línea de Gestión proveedores	333	333
2.016	Cesión Pasivos	Pagos a proveedores - Línea de Gestión proveedores	145	145
2.017	Cesión Pasivos	Pagos a proveedores - Línea de Gestión proveedores	-	-
	TOTAL		1.760	1.908

⁽²⁾ Al contrario que la anterior línea de crédito, esta línea de gestión de pagos con proveedores no ha sufrido renovaciones por lo que tras las disposiciones realizadas (3.668 miles de euros) su saldo disponible es de 4.332 miles de euros; no obstante la deuda asociada a estas disposiciones también se ha capitalizado.

En el siguiente cuadro presentamos las capitalizaciones acordadas asociadas a los contratos de línea de crédito y línea de gestión de proveedores comentados anteriormente:

Capitalizaciones Acordadas**(en miles de euros)**

Ejercicio	Naturaleza	Creditos Capitalizados	Nova Lurani	Robisco Investment
2.014	Acuerdo de Ampliación de Capital aprobado en Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2014	Aportación - Línea crédito de renovación 15 de abril de 2014	626	626
		Pagos a proveedores (2014) - Línea de Gestión proveedores	1.282	1.430
		Otras deudas capitalizadas fuera de la Línea de financiación	264	-
			2.172	2.056
2.015	Acuerdo de Ampliación de Capital aprobado en Junta General de Accionistas de 10 de julio de 2015	Aportación - Línea crédito de renovación 13 de abril de 2015	974	974
		Pagos a proveedores (2015) - Línea de Gestión proveedores	333	333
		Liquidación de intereses de las líneas de crédito	53	24
		Otras deudas capitalizadas fuera de la Línea de financiación	203	66
	1.563	1.397		
2.016	Acuerdo de Ampliación de Capital aprobado en Junta General Ordinaria y Extraordinaria de 19 de julio de 2016	Aportación - Línea crédito de renovación 13 de abril de 2015	400	400
		Aportación - Línea crédito de renovación 17 de mayo de 2016	1.500	1.500
		Liquidación de intereses de las líneas de crédito	14	14
		Otras deudas capitalizadas fuera de la Línea de financiación ⁽¹⁾	-	233
	1.914	2.147		
2.017	Acuerdo de Ampliación de Capital aprobado en Junta General Ordinaria y Extraordinaria de 30 de junio de 2017	Aportación - Línea crédito de renovación 21 de marzo de 2017	1.500	1.500
		Liquidación de intereses de las líneas de crédito	63	63
		Otras deudas capitalizadas fuera de la Línea de financiación ⁽¹⁾	-	304
			1.563	1.867
	TOTAL		7.212	7.467

⁽¹⁾ Deudas debidas fundamentalmente a los honorarios y retribuciones como miembros del consejo

▪ **Financiación ajena**

La siguiente tabla muestra la evolución del endeudamiento distinguiendo entre la deuda con entidades de crédito y el resto de pasivos a 31 de diciembre de los años 2016 al 2014 (datos auditados) y a 31 de diciembre de 2017 (datos no auditados):

(Cifras en miles de euros)	2017 ^(*)	2016	Var 17/16	2015	Var 16/15	2014	Var 15/14
Deuda con entidades de crédito	4.585	1.041	340,4%	61.863	-98,3%	29	
Resto de pasivos no corrientes	13.557	14.191	-4,5%	22.008	-35,5%	12.976	69,6%
Total pasivo no corriente	18.142	15.232	19,1%	83.871	-81,8%	13.005	544,9%
Deuda con entidades de crédito	119.527	131.758	-9,3%	107.822	22,2%	86.275	25,0%
Resto de pasivos corrientes	86.190	93.745	-8,1%	60.545	54,8%	26.555	128,0%
Total pasivo corriente	205.717	225.503	-8,8%	168.367	33,9%	112.830	49,2%
Total pasivo	223.859	240.735	-7,0%	252.238	-4,6%	125.835	100,5%

^(*) Información financiera no auditada

- Dentro las línea de "Resto de pasivos" están incluido la deuda asociada a los Fondos de inversión que junto a la Deuda con entidades de crédito correspondería a la Deuda Financiera Bruta

El detalle del endeudamiento a 31 de diciembre de los años 2016 al 2014 (datos auditados) y a 31 de diciembre de 2017 (datos no auditados) por su tipología es el siguiente:

(Cifras en miles de euros)	2017 ^(*)	2016	2015	2014
Deudas con entidades de crédito con garantía hipotecaria	123.266	132.502	169.388	86.006
Deudas no bancarias con garantía hipotecaria ⁽³⁾	63.833	65.890	44.101	2.550
Deudas con Admon. Pública con garantía hipotecaria	6.194	6.842	6.847	6.881
Deudas con privilegio especial ⁽¹⁾	193.293	205.234	220.336	95.437
Administración Pública	3.541	3.380	3.314	3.242
Seguridad Social	162	260	351	552
Pasivos por impuestos	104	104	104	104
Remuneraciones e indemnizaciones pendientes pago	60	60	60	215
Proveedores y acreedores	9.224	9.898	10.408	9.039
Otras deudas	3.670	7.468	4.526	1.140
Litigios y otras contingencias	11.722	11.806	10.564	12.941
Deudas con privilegio general ⁽²⁾	28.484	32.978	29.327	27.233
Deudas con entidades de crédito garantía personal	846	298	298	298
Deudas con socios, administradores y otras parte vinculadas	1.235	2.225	2.277	2.867
Créditos ordinarios	2.081	2.523	2.575	3.165
TOTAL Endeudamiento	223.859	240.735	252.238	125.835

^(*) Información financiera no auditada

⁽¹⁾ Créditos garantizados mediante una afectación a unos determinado bienes o derechos

⁽²⁾ Créditos cuya garantía afecta a la totalidad del patrimonio del deudor y no a un bien o derecho concreto

⁽³⁾ Estas deudas son las asociadas a los Fondos de Inversión, salvo en el ejercicio 2014 que corresponde a una deuda por la compra de un finca pendiente de subrogar

En el siguiente cuadro detallamos a 31 de diciembre de 2017, la relación de activos por su valor de mercado detallando el porcentaje que se encuentran o bien libre de cargas o bien en hipotecados con entidades de crédito o con fondos de inversión o en garantía con otras entidades:

(Cifras en Miles de euros)	Valor Mercado ⁽¹⁾	Libre de cargas		Hipotecados con entidades bancarias		Hipotecados con Fondos de Inversión		En garantías con otras entidades	
		Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%
Inmovilizado	2.657	1.895	71%	-	0%	762	29%	-	-
Propiedad en renta	30.107	26.161	87%	2.816	9%	1.130	4%	-	-
Terrenos y Solares	548.939	198.788	36%	218.143	40%	121.237	22%	10.771	2%
Rustico	126.565	94.469	75%	21.148	17%	848	1%	10.100	8%
En Planteamiento - Urbanizable	322.978	54.986	17%	158.024	49%	109.968	34%	-	0%
Finalista - Urbano	99.396	49.333	50%	38.971	39%	10.421	10%	671	1%
Inmuebles terminados	11.489	1.353	12%	5.212	45%	4.924	43%	-	-
TOTAL	593.192	228.197	38%	226.171	38%	128.053	22%	10.771	2%

⁽¹⁾ Valor de mercado estimado en función de las taciones que vienen incluidas en el cuadro del punto 6.1

Añadir que el valor de mercado de los activos hipotecados con entidades bancarias cuya deuda está vencida y reclamada es de 78.682 miles de euros y representa un 35% del total con entidades de bancarias. Del mismo el valor de mercado con fondos de inversión cuya deuda está vencida o reclamada es de 1.559 miles de euros que representa poco más del 1% con respecto al porcentaje total con fondos de inversión.

A. Deudas financieras:

Podemos descomponer la deuda financiera en dos partes por un lado la deuda con entidades de crédito o bancaria y por otro lado la deuda asociada a los fondos de inversión correspondientes a las sociedades Goya Debtco DAC, Pirineos Investment S.A.R.L. y Larisa Inverpromo S.L que surgen de las cesión de la deuda hipotecaria realizadas por las entidades bancarias, Ibercaja Banco, Caixa Bank y Banco Sabadell respectivamente.

a. Deudas con entidades de crédito

El desglose de las deudas con entidades de crédito, a 31 de diciembre de los años 2016 al 2014 (datos auditados) y a 31 de diciembre de 2017 (datos no auditados), tanto por su concepto como por los vencimientos de las mismas, queda reflejado en el cuadro anexo.

(cifras en miles de euros)	2017 ^(*)	2016	Var 17/16	2015	Var 16/15	2014	Var 15/14
Pólizas de crédito y préstamo	846	1.962	-56,9%	746	163,0%	2.300	-67,6%
Deuda por intereses	11.568	22.712	-49,1%	20.059	13,2%	10.580	89,6%
Hipotecas Subrogables	110.791	107.121	3,4%	147.779	-27,5%	71.075	107,9%
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias	906	1.004	-9,8%	1.101	-8,8%	2.321	-52,6%
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio	-	-	0,0%	-	0,0%	29	-100,0%
Total deuda con entidades de crédito	124.112	132.799	-6,5%	169.685	-21,7%	86.305	96,6%
Vencimientos previstos:							
Vencidos	83.637	101.715	-17,8%	57.708	76,3%	83.322	-30,7%
A un año	2.600	30.156	-91,4%	50.121	-39,8%	2.483	
A dos años	6.947	115	5941%	60.948	-99,8%	20	304640%
A tres años	5.337	99	5290%	99	0,0%	21	371,4%
A cuatro años	6.142	99	6104%	99	0,0%	21	371,4%
A cinco años o posteriores	19.449	615	3062%	710	-13,4%	438	62,1%
Saldos incluidos en pasivo no corriente	4.585	1.041	340,4%	61.863	-98,3%	29	
Saldos incluidos en pasivo corriente	119.527	131.758	-9,3%	107.822	22,2%	86.275	25,0%

(*) Información financiera no auditada

El incremento en el 2015 de la deuda con entidades de crédito se debe dos aspectos:

- Incorporación de deuda con entidades de crédito asociada a Aldira. A 31 de diciembre de 2015, la composición del saldo de deuda con entidades de crédito entre URBAS y ALDIRA queda reflejado en el siguiente cuadro:

(cifras en miles de euros)	Aldira	%	Urbas	%	Urbas + Aldira
Pólizas de crédito y préstamo	433	58,0%	313	42,0%	746
Deuda por intereses	9.651	48,1%	10.408	51,9%	20.059
Hipotecas Subrogables	102.642	69,5%	45.137	30,5%	147.779
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias	1.101	100%	-	0,0%	1.101
Total Deuda con entidades de crédito	113.827	67,1%	55.858	32,9%	169.685
Vencimientos previstos:					
Vencidos	1.929	3,3%	55.779	96,7%	57.708
A un año	50.121	100,0%	-	0,0%	50.121
A dos años	60.869	99,9%	79	0,1%	60.948
A tres años	99	100%	-	0,0%	99
A cuatro años	99	100%	-	0,0%	99
A cinco años o posteriores	710	100%	-	0,0%	710
Saldos incluidos en pasivo no corriente	61.863	100%	-	0,0%	61.863
Saldos incluidos en pasivo corriente	51.964	48,2%	55.858	51,8%	107.822

Como se puede apreciar a 31 de diciembre del 2015 del total de la deuda con entidades de crédito, un 67,1% correspondía a ALDIRA encontrándose sólo una pequeña parte vencido (1.929 miles de euros), deuda que paso a vencida después de la adquisición de las participaciones de Aldira. Por el contrario, vemos como aspecto más significativo de la deuda asociada a URBAS que representaba el 33% de la deuda con entidades de crédito, se encontraba vencida en su práctica totalidad.

- Variaciones de la deuda por operaciones propiamente de Urbas: Si nos centramos la evolución de la deuda propiamente de Urbas, pasamos de una deuda con entidades de crédito a cierre del ejercicio 2014 de 86.275 miles de euros a 55.858 miles de euros a cierre del 2015, esto es una reducción de 30.417 miles de euros. Como principales explicaciones señalamos:
 - a) Las cesiones de la deuda hipotecaria de Ibercaja Banco y Caixa Bank a favor de Goya Debtco DAC y Pirineos Investment S.A.R.L. respectivamente, deudas que se encuentran vencidas en su totalidad y que han supuesto reclasificación del tipo de deuda con entidades

de crédito a deuda asociada a fondos de inversión de 31.034 miles de euros (28.290 miles de euros de principal y 2.744 miles de euros de intereses devengados).

- b) Adjudicaciones de activos con motivo de las daciones en pago, por un lado en el mes de febrero la adjudicación por parte de Cimenta2 Gestiones e Inversiones S.L. (Inmobiliaria asociada a Cajas Rurales Unidas, S. Coop. de Crédito) con una disminución de 583 miles de euros en la deuda principal del préstamo hipotecario asociado. Igualmente en el mes de mayo se produjo la adjudicación a Banco Sabadell de la finca situada en c/ Enrique Casas, 1 en Algete (Madrid) con una cancelación de principal de 1.054 miles de euros. Y finalmente la adjudicación a Caixa Bank de la finca sita en C/ Seseña, 7 en Yeles (Toledo) con una cancelación de 850 miles de euros de deuda principal.
- c) Devengo de los intereses anuales. El incremento en la deuda por intereses producida por el devengo del gasto financiero en el año 2015 asociado a Urbas fue de 3.090 miles de euros.

Las principales variaciones en la deuda con entidades de crédito realizadas durante el ejercicio 2016 son las siguientes:

- Cesión del Banco Sabadell de la deuda hipotecaria que la filial Construcciones de la Vega COVE, S.L., mantenía de 31.207 miles de euros, a favor a la sociedad Larisa Inverpromo S.L., tal y como se explica en el siguiente apartado.
- Adjudicación por parte de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB) de varias fincas de la unidad SUE6 de Pioz (Guadalajara) la cual ha provocado una reducción en Urbas de la deuda vencida en de casi 9,5 millones de euros (intereses incluidos).
- Variación de la deuda por intereses, incrementada por el devengo de los gastos financieros del ejercicio en 3,8 millones de euros.

El detalle de los vencimientos de la deuda con entidades de crédito por entidad a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente (datos en miles de euros):

Entidad	Deuda Vencida	Vto. de 1 a 3 meses	Vto. de 3 a 6 meses	Vto. de 6 a 12 meses	Vto. a 1 a 5 años	Vto. a más de 5 años	Total
Banco Santander	8.215	2	2	75	21	-	8.315
Banco Popular Español	10.958	-	-	-	-	-	10.958
BBVA	29.388	-	-	-	-	-	29.388
La Caixa Bank	961	-	-	-	-	-	961
Kutxabank	13.240	-	-	-	-	-	13.240
Banco de Sabadell	14.881	-	-	-	-	-	14.881
Bankia	-	25	26	53	387	418	909
Cajas Rurales Unidas,S.C.C.	62	-	-	-	-	-	62
Bantierra	-	-	-	-	2.803	-	2.803
Ibercaja Banco	171	-	-	-	-	-	171
Caja Sur Banco	429	-	-	-	-	-	429
SAREB	3.626	-	-	2.417	22.159	12.087	40.289
TOTAL	83.637	27	28	2.545	25.370	12.505	124.112

Como ya se ha marcado en varios puntos de este documento de registro y según se puede apreciar en el cuadro de vencimiento la Sociedad se encuentra una situación de riesgo financiero alto ya que un 67,4% de masa pasiva financiera con entidades de crédito se encuentra vencida (83,6 millones de euros).

No obstante, la Sociedad tras el proceso de adquisición de ALDIRA, ha estado acometiendo durante el año 2016 un proceso de reestructuración de su endeudamiento financiero, que en una parte se ha materializado en la firma de los acuerdos descritos, fundamentalmente con SAREB y Larisa Inverpromo S.L., encontrándose las negociaciones bastante avanzadas con otras entidades.

Las negociaciones con las entidades están dirigidas en la línea de proceder a la dación en pago con los propios activos que tienen en garantía, además de en supuestos determinados incluir activos adicionales libres de cargas para su dación o refinanciación de los restos de deuda que en su caso se mantendrán tras la dación de los activos principales, y mediante concesión de plazos adicionales.

Fruto de estas actuaciones corresponden al acuerdo formalizado con la Sociedad de gestión de activos

procedentes de la reestructuración bancaria (SAREB) con fecha 1 de marzo del 2017, en virtud del cual se ha reestructurado y refinanciado la deuda de Urbas Grupo Financiero y sociedades dependientes (Grupo Urbas) con dicha Entidad. En concreto URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. y sus sociedades participadas PROMOTORA JOSÉ LUIS CASSO 72, S.L., CONSTRUCCIONES DE LA VEGA COVE, S.L y ALZA PARQUE LOGÍSTICO, S.L., contando para ello con la fianza solidaria de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., han acordado fijar las deudas con dicha Entidad en un total de 40,3 MM €, lo cual va a suponer un ingreso financiero global para el grupo en el ejercicio 2017 de 7 MM €, tal y como se detalla más adelante. A 30 de septiembre 2017 se produjo un impago por importe de 3,6 millones de euros consecuencia del incumplimiento de la primera fecha de pago del calendario pactado.

A fecha de registro del presente Documento, 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 compañía está negociando con el fin de abonar la misma a través de la entrega de activos.

Destacar también la renovación con la entidad Bantierra realizada en el mes de abril del 2017 cuyo vencimiento se ha aplazado hasta enero del 2019 siendo el principal pendiente de 3.295 miles de euros, con un pago de cuotas de interés semestrales y amortización del principal al final del vencimiento (amortización bullet) a un tipo de interés fijo del 2%.

En cuanto a las actuaciones realizadas pendientes de formalizar se encuentra las efectuadas con la entidad BBVA (con una deuda total pendiente de 29.367 miles de euros y un valor razonable de los activos asociados de 51.623 miles de euros), con la cual se está tratando de cancelar la deuda mediante la dación en pago en varias fases distinguiendo por activo afectado por la garantía hipotecaria asociada, esperándose concluir las negociaciones en el segundo semestre del 2018. Destacar también las negociaciones realizadas con el Banco Santander (con una deuda total pendiente de 8.152 miles de euros y un valor razonable de los activos asociados de 3.146 miles de euros), en la cuales se ha planteado al banco una dación de pago, esperándose una conclusión a finales del 2018. Deudas que representan un 44% de la deuda con entidades bancarias que figuran vencidas.

En relación a la deuda bancaria vencida, a continuación detallamos los préstamos en fase de ejecución reclamados a 31 de diciembre de 2017.

Relacion de Prestamos en Fase de Ejecucion Hipotecaria por entidades bancarias (Miles de euros)

Promocion Asociada	Capital Pñte	Intereses	Total
HORCHE 3	3.149	411	3.561
HORCHE 3	3.195	417	3.612
BANCO SANTANDER	6.344	829	7.173
YUCLER (TOLEDO) SECTOR 3	2.000	864	2.864
BANCO POPULAR	2.000	864	2.864
TORTOLA SECTOR 2	30	51	81
TORTOLA SECTOR 3	254	-	254
TORTOLA SECTOR 3	57	-	57
POZO SECTOR 5	600	205	805
TORTOLA SECTOR 3	18	-	18
PUERTO REY 2ª FASE	840	135	975
PUERTO REY 2ª FASE	7.487	2.092	9.579
BANCO DE SABADELL, S.A.	9.286	2.483	11.769
BARRANCO DE DON JUAN	1.961	454	2.415
HORCHE 3	6.111	985	7.096
KUTXABANK	8.072	1.440	9.511
BALCON DE GARRUCHA	322	7	329
CAJAS RURALES UNIDAS, S. COOP. DE CREDITO	322	7	329
TOTAL	26.024	5.622	31.646

Indicar adicionalmente que ninguna entidad ha solicitado el cobro anticipado de su deuda y sino que todas las deudas que figuran en el cuadro anterior como "Deudas vencidas" corresponden a préstamos que llegado a su vencimiento no se han podido abonar o sido imposible renegociar su vencimiento.

b. Deudas con Fondos de Inversión

El desglose de las deudas con Fondos de Inversión, a 31 de diciembre de los años 2016 al 2014 (datos auditados) y a 31 de diciembre de 2017 (datos no auditados), queda reflejado en el cuadro anexo:

(cifras en miles de euros)	2017 ^(*)	2016	Var 17/16	2015	Var 16/15	2014
Goya Debtco	38.221	41.097	-7,0%	40.314	1,9%	-
Pirineos Investment S.A.R.L.	3.976	3.787	5,0%	3.787	0,0%	-
Larisa Inverpromo S.L.	21.376	21.006	1,8%	-	-	-
Otros fondos	260	-	-	-	-	-
Total Fondos de Inversión	63.833	65.890	-3,1%	44.101	49,4%	-
Saldos incluidos en pasivo no corriente	-	-	-	10.306	-100,0%	-
Saldos incluidos en pasivo corriente	63.833	65.890	-3,1%	33.795	95,0%	-

^(*) Información financiera no auditada

En el ejercicio 2014 no existía deuda asociada a fondos de inversión; ya durante el año 2015 se produce fundamentalmente las cesiones de la deuda hipotecaria de Ibercaja Banco y Caixa Bank a favor de Goya Debtco DAC y Pirineos Investment S.A.R.L. respectivamente, deudas procedentes de Urbas y que se encuentran vencidas en su totalidad.

La principal variación en el ejercicio 2016 corresponde como se ha comentado en el anterior punto, a la cesión por parte de Banco Sabadell a la sociedad Larisa Inverpromo S.L., del crédito que la filial Construcciones de la Vega COVE, S.L., mantenía por importe de 31.207 miles de euros. En el mes de septiembre del 2016 Urbas Grupo Financiero alcanzó el acuerdo con Larisa Inverpromo S.L. para recomprar parte de este crédito, concretamente 1.521 miles de euros por el importe de 281 miles de euros, resultando un beneficio en la operación consolidado de 1.240 miles de euros. El 31 de diciembre de 2016 Urbas Grupo Financiero alcanzó el acuerdo con Larisa Inverpromo S.L. para recomprar parte de este crédito, concretamente 9.063 miles de euros por el importe de 3.350 miles de euros, resultando un beneficio en la operación consolidado de 5.713 miles de euros. La sociedad se encuentra todavía en fase avanzada de negociaciones para la adquisición del resto de la deuda pendiente, esperando su conclusión durante el transcurso del año 2018.

Con respecto a la variación de la deuda del ejercicio 2017, cabe destacar el acuerdo alcanzado con fecha 2 de agosto de 2017 con Goya Debtco Dac, fijando el principal pendiente en 36.464 miles de euros, y para cuya liquidación se establecen unos pagos de 100.000 euros a la firma (ya realizado), 1.300.000 euros en diciembre de 2017 (cuyo estado a fecha de documento registro es el de impagado, aunque se está renegociación la ampliación del calendario de pagos) y 1.700.000 euros en diciembre de 2018, y la dación en pago de los activos en un plazo máximo de dos años, por el valor de mercado de estos con lo cual la posición quedaría totalmente liquidada; adicionalmente la sociedad tiene registrados una provisión por intereses de 1.757 miles de euros cuya condonación está supeditada al cumplimiento del calendario de pagos. El porcentaje sobre el valor de mercado de los activos asociados a esta deuda asciende al 7%.

Con fecha 31 de diciembre de 2017 se produjo impago por importe de 1,3 millones de euros de la primera fecha de pago del calendario pactado del acuerdo de refinanciación anteriormente señalado con dicho fondo, encontrándose a fecha del Folleto pendiente de regularizar.

Por otro lado la deuda con Pirineos Investment no se ha podido todavía concretar ningún acuerdo, encontrándose en fase de negociación, con un principal reclamado de 3.787 miles de euros y unos intereses estimados de 370 miles de euros.

Finalmente indicar que en la línea de "Otros fondos" se incluye la cesión de la deuda asociada a la entidad Caja Mar a Gescobro Collection Services S.L.U. por un importe de 260 miles de euros (incluido intereses recalados)

Con lo que respecta a la deuda vencida con los fondos de inversión, la Sociedad se encuentran en fase de negociación con el fin de llegar a un acuerdo para su cancelación bien mediante la venta o permuta del bien garantizado o, en los casos que resulte de interés para la Sociedad, mediante la pago de la deuda pendiente previa quita.

A 31 de diciembre de 2017, la deuda financiera con Fondos de inversión es la siguiente:

Entidad	(Miles de euros)			
	Vencida	Vto de 1 a 12 meses	Vto de 1 a 5 años	TOTAL
Goya Debtco ⁽¹⁾	1.300	1.700	35.221	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	5.536	1.980	56.317	63.833

⁽¹⁾ Deuda renegociada con fecha 2 de agosto de 2017 con Goya Debtco, cuyo primer pago de 1.300 miles de euros se encuentra impagado.

En relación a la deuda con fondos de inversión vencida, a continuación detallamos los préstamos en fase de ejecución reclamados a 31 de diciembre de 2017.

Relación de Préstamos en Fase de Ejecución Hipotecaria por fondos de inversión (Miles de euros)

Promoción Asociada	Capital Pdte	Intereses	Total
MARINA TROPICAL 1ª FASE	98	9	107
MARINA TROPICAL 2ª FASE	73	10	83
LA CANCELADA	1.000	161	1.161
Pirineos Investment S.A.R.L. ⁽¹⁾	1.171	180	1.351

⁽¹⁾ Deuda reclamada en Ejecución Hipotecaria por la anterior cesionaria Caixabank S.A.

Indicar adicionalmente que ninguna entidad ha solicitado el cobro anticipado de su deuda y sino que todas las deudas que figuran en el cuadro anterior como “Deudas vencidas” corresponden a préstamos que llegado a su vencimiento no se han podido abonar o sido imposible renegociar su vencimiento.

B. Otros pasivos y deuda comercial

Una vez analizado la deuda financiera pasamos a ver la evolución del resto del pasivo. El siguiente cuadro se incluye un resumen de la no financiera, a 31 de diciembre de los años 2016 al 2014 y a 31 de diciembre del 2017 (datos no auditados) con el desglose entre corriente y no corriente.

(Cifras en Miles de euros)	2017 (*)	2016	Var 17/16	2015	Var 16/15	2014	Var 15/14
Deuda no corriente no financiera	13.557	14.191	-4,5%	11.702	21,3%	12.976	-9,8%
Deuda corriente no financiera	22.357	27.855	-19,7%	26.750	4,1%	26.555	0,7%
Total Deuda no financiera	35.914	42.046	-14,6%	38.452	9,3%	39.531	-3%

^(*) Información financiera no auditada

En este caso la adquisición en el ejercicio 2015 ALDIRA no supuso un fuerte incremento de los pasivos no financiero, así del total de Deuda no financiera en el ejercicio 2015 Aldira solo representaba un 10%, tal y como podemos ver de la siguiente tabla donde detallamos los vencimientos de la deuda no bancaria consolidados por principales conceptos a 31 de diciembre de 2015:

(Cifras en miles de euros)	Deuda Vencida			Vto. de 1 a 12 meses			Vto. a 1 a 5 años			TOTAL		
	Urbas	Aldira	Total	Urbas	Aldira	Total	Urbas	Aldira	Total	Urbas	Aldira	Total
Tipología												
Proveedores y acreedores	11.405	73	11.478	1.345	58	1.403	-	-	-	12.750	131	12.881
Litigios y otras contingencias	21	226	247	-	-	-	10.317	-	10.317	10.338	226	10.564
Remuneraciones pendientes pago	-	-	-	60	-	60	-	-	-	60	-	60
Deudas con socios, administradores y otras partes vinculadas	-	-	-	8	980	988	-	1.283	1.283	8	2.263	2.271
Otros pasivos	-	388	388	562	1.007	1.569	55	47	102	617	1.442	2.059
Deudas con Admon. Pública con garantía hipotecaria	6.847	-	6.847	-	-	-	-	-	-	6.847	-	6.847
Resto deuda con Admon. Pública	284	6	290	2.955	61	3.016	-	-	-	3.239	67	3.306
Seguridad Social	-	-	-	96	-	96	263	-	263	359	-	359
Pasivos por impuestos	104	-	104	-	-	-	-	-	-	104	-	104
TOTAL	18.661	693	19.354	5.026	2.106	7.132	10.635	1.330	11.965	34.322	4.130	38.452

El elemento más importante en el incremento en el ejercicio 2016 en la “Deuda no corriente no financiera” se corresponde con el pago aplazado por la compra del 30% de las participaciones de Caribbean Resort and Golf (1 millón de euros a largo plazo y 250 mil euros con vencimiento de 6 a 12 meses). Por otro lado el importe más relevante de la disminución en la “Deuda corriente no financiera” viene motivada por la disposición por parte de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. de un crédito de 3.8 millones de euros, entrega que entra dentro del marco del contrato de financiación firmado con las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L., NOVA LURANI S.L., correspondiendo un 50% a cada una de ellas, unido a la reducción por las capitalizaciones.

Durante el ejercicio 2017 se han producido varias ampliaciones de capital por compensación de créditos con el fin principalmente de reducir la deuda no financiera corriente. La primera de ellas el 10 de febrero del 2017

con una reducción de 4,7 millones de euros, posteriormente se realizaron otras dos ampliaciones con fecha 20 de junio y 10 de agosto del 2017 que produjeron igualmente una disminución en la deuda no financiera de 1,1 y 3.7 millones de euros respectivamente.

A continuación detallamos los vencimientos de la deuda no financiera consolidados por principales conceptos a 31 de diciembre de 2017:

(Cifras en miles de euros)	Detalle de la deuda por vencimientos					
	Deuda Vencida	Vto. de 1 a 3 meses	Vto. de 3 a 6 meses	Vto. de 6 a 12 meses	Vto. a 1 a 5 años	TOTAL
Proveedores y acreedores	4.185	927	486	770	401	9.224
Litigios y otras contingencias	-			21	11.701	11.722
Remuneraciones pendientes pago	-	60	-	-		60
Deudas con socios, administradores y otras partes vinculadas	-			452	783	1.235
Otros pasivos		3	67	2.197	1.404	3.671
Deudas con Admon. Pública con garantía hipotecaria	6.194					6.194
Resto deuda con Admon. Pública	-	424	217	2.900		3.541
Seguridad Social	-	59	39	48	16	162
Pasivos por impuestos	-	104	-	-		104
TOTAL	10.379	1.578	809	6.388	14.305	35.914

B.1. Proveedores y acreedores

La partida de Proveedores y acreedores ha tenido una evolución creciente durante estos años, debido principalmente al crecimiento de las deudas con Ayuntamientos por el devengo anual de los IBIS, plusvalías y tasas no abonadas de todos los activos inmobiliarios y deudas con proveedores y comunidades de propietarios cuyos pagos se han ido difiriendo. Reseñar que dentro del saldo de los 9.224 miles de euros que aparece a 31 de diciembre de 2017 se encuentra una serie de cuentas a pagar por más 3 millones de euros asociados a filiales que se encuentran inactivas, concretamente el saldo con proveedores con Terfovol Renovables S.A. (sociedad en concurso de acreedores) es de 1,1 millones de euros, de la misma forma el saldo con proveedores de la filial Loinsa Portugal S.A. es de 2,2 millones de euros deuda vinculada a un anticipo por la compra de suelo en Lisboa que no se ha realizado y cuyo saldo está totalmente deteriorado.

B.2. Deudas con socios, administradores y otras partes vinculadas

En cuanto a la partida de Deudas con socios, administradores y otras partes vinculadas, su composición corresponde en la práctica totalidad a Alza Residencial S.L., tal como se puede ver en el punto 19 del presente Documento de Registro.

B.4. Otros pasivos financieros

En este epígrafe se incluyen entre otros el crédito por el pago aplazado por la compra del 30% de las participaciones de Caribbean Resort and Golf (1 millón de euros a largo plazo y 250 mil euros con vencimiento de 6 a 12 meses). Y a deuda con terceros vinculada a compra de terrenos cuyos pagos se está gestionando a través de la compensación por canje por acciones, adicionalmente en esta partida también se incluye el saldo a favor de Nova Lurani S.L. correspondiente principalmente a las disposiciones de la línea de crédito realizadas por parte de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. que entra dentro del marco del contrato de financiación firmado con las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L.

B.5. Deudas con la Admón. Pública con garantía hipotecaria

Por otro lado la deuda que aparece con la Administración Pública con garantía hipotecaria corresponde a deudas por IVA y retenciones aplazadas de los ejercicios 2008 a 2014 que incluyen principal e intereses. Igualmente es una deuda que aparece vencida y de la cual se está negociando un acuerdo con la Administración con el fin de su cancelación a través de la entrega de los bienes garantizados.

Durante el 2017 se ha producido una reducción en esta partida correspondiente a la compensación del IVA a devolver de 2016 por importe de 580.000 €

C. Créditos contingentes

Adicionalmente a la deuda ya comentada existen riesgos por créditos contingentes derivados de avales constituidos a favor de terceros tanto en España como en Marruecos, tal y como se detalla en la siguiente relación:

(Cifras en miles de euros)	2016	2015	2014
Avales prestados (España)	2.794	2.794	734
Avales prestados (Maruecos)	17.817	17.817	17.817
Créditos contingentes	20.611	20.611	18.551

A fecha del presente folleto tiene la sociedad entregado los siguientes avales en garantía:

Relación de Avales (Miles de euros)

Entidad	Organismo	Importe	Vencimiento
Urbas Maroc	O.Marruecos	17.817	Indefinido
Caixa Bank	Ayto Estepona	160	Indefinido
Ibercaja Banco	Ayto Guadalajara	60	Indefinido
Ibercaja Banco	Ayto Pioz	245	Indefinido
Caja España-Duero	Ayto Pioz	269	Indefinido
Ibercaja Banco	Ayto Azuqueca	928	Indefinido
Banco Popular	Ayto Azuqueca	1.132	Indefinido
TOTAL		20.611	

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

En cuanto al procedimiento iniciado en España, por el Juzgado de 1ª Instancia número 90 de Madrid se está pendiente de la celebración de juicio, previsto para el ejercicio 2018. Dicho procedimiento se sigue contra Urbas Grupo Financiero S.A. en reclamación del aval prestado por esta a la sociedad Urbas Maroc S.A.R.L. (Véase punto 20 del presente Documento de Registro).

El riesgo y las posibles consecuencias económicas para la Compañía dependerá del progreso de la ejecución hipotecaria descrita anteriormente, desconociendo, en la actualidad, la fecha de finalización de este proceso y, consecuentemente, de la potencial liquidación de la deuda restante que prevemos que tenga que hacer frente la compañía.

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

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

10.2. Explicación de las fuentes y cantidades, y descripción narrativa de los flujos de tesorería del emisor.

Hasta la fecha de este Documento Registro, las necesidades de recursos de la Sociedad se han cubierto principalmente mediante la combinación de financiación bancaria a corto y largo plazo, los fondos propios aportados por los accionistas de la Sociedad, los contratos de líneas de financiación suscrita con que las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L y la operativa diaria de gestión de circulante que proporcionan liquidez a las cuentas de deudores comerciales asociadas a los ingresos por arrendamiento.

A continuación se detallan los movimientos y saldos de los flujos de efectivo a 31 de diciembre de los años 2016 al 2014.

(Cifras en Miles de euros)	2016	2015 reexpresado	2014
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(2.194)	(1.788)	(1.214)
Resultado antes de impuestos	4.832	(4.695)	(17.052)
Ajustes al resultado:	(6.719)	4.086	10.743
Amortización (+)	138	213	49
Deterioro y resultado por enajenaciones	335	(62)	428
Deterioro de instrumentos financieros	(9.158)	79	963
Variación de provisiones (neto) (+/-)	1.185	783	2.991
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	7	151	1.916
Resultado financiero	774	2.922	4.396
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente	(307)	(1.179)	5.095
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	-	-	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	(154)	-	-
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	-	-	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (-/+)	(153)	(1.179)	5.095
Aumento / (Disminución) de otros pasivos financieros (-/+)	-	-	-
Aumento / (Disminución) de otros activos y pasivos no corrientes (-/+)	-	-	-
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-	-
Inversiones en (-):	-	-	-
Activos intangibles	-	-	-
Activos materiales	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	-
Desinversiones en (+):	-	-	-
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	2.105	1.948	1.252
Intereses cobrados y pagados netos	-	-	-
Emisión/(Cancelación) de deudas con empresas vinculadas	3.800	1.948	1.252
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	(1.695)	-	-
Variación de reservas	-	-	-
4. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)	(89)	160	38
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	552	392	354
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	463	552	392

Las fuentes y flujos de tesorería de la Sociedad están ligados a la estructura de la Sociedad y a la naturaleza de los ingresos y costes que componen su cuenta de resultados.

Las actividades de explotación generan flujos negativos durante los últimos años como consecuencia de la venta de los activos de la compañía (existencias), que se ha realizado por unos valores inferiores a sus valores contables generando flujos de efectivo negativos en la actividad de explotación.

Los flujos de efectivo de las actividades de inversión se generan por dos sendos préstamos realizados por la filial Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2.001 S.L. a las sociedades Gesfina Capital y Finanzas S.L. y Inversiones Parque Tropical S.L. cuyos saldos pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2016 serían de 1,1 millones de euros cada una. Dichos préstamos tienen un vencimiento a tres años pactándose un tipo de interés del 5% fijo devengable al final del vencimiento, permitiéndose la amortización parcial de principales.

Los flujos de efectivo netos de las actividades de financiación son positivos como consecuencia de las disposiciones de la línea de crédito que tiene Urbas Grupo Financiero S.A. contraídos con Nova Lurani S.L. y Robisco Investment S.L.

10.3. Información sobre las condiciones de los préstamos y la estructura de financiación del emisor.

El endeudamiento con entidades financieras y Fondos de Inversión queda reflejado en el cuadro posterior:

(Cifras en Miles de euros)	2017 ^(*)	2016	Var 16/15	2015	Var 16/15
Deuda con entidades de crédito (no corriente)	4.585	1.041	340%	61.863	-98%
Fondos de Inversión (no corriente)	-	-		10.305	-100%
Deuda finan. incluida en pasivo no corriente	4.585	1.041	340%	72.168	-99%
Deuda con entidades de crédito (corriente)	119.527	131.758	-9%	107.822	22%
Fondos de Inversión (corriente)	63.833	65.890	-3%	33.795	95%
Deuda finan. incluida en pasivo corriente	183.360	197.648	-7%	107.822	83%
Total Deuda Financiera	187.945	198.689	-5%	179.990	10%

(*) Información financiera no auditada

Condiciones de los préstamos.

A 31 de diciembre del 2017, en el siguiente cuadro resumimos los importes de deuda vencida correspondientes a deuda con entidades de crédito y con Fondos de Inversión separados con el porcentaje respecto a su deuda asociada y al valor de mercado de los activos:

(Cifras en Miles de euros)	Importe	% Respecto al Total
Deuda en entidades de crédito (vencida)		
Deuda con entidades de credito vencida	83.637	67,4%
Valor de mercado de los activos asociados	78.682	13,3%
Fondos de Inversion (vencido)		
Deuda con Fondo de inversion vencida	5.536	8,7%
Valor de mercado de los activos asociados	1.559	0,3%
Total Deuda Financiera (vencida)		
Deuda financiera vencida	89.173	47,4%
Valor de mercado de los activos asociados	80.241	13,5%

- Valor de mercado estimado en función de las taciones que vienen incluidas en el cuadro del punto 6.1

Añadir a este punto que la intención de la Sociedad en todo los procesos de negociación que se está manteniendo para poner al corriente la deuda vencida van dirigidos a la renovación mediante nuevos préstamos y en aquellos que sea más ventajoso, la dación en pago.

A 31 de diciembre del 2017, respecto a la deuda con entidades de crédito no vencida:

- El coste anual medio de la deuda con entidades de crédito a largo plazo es de 0,98%
- El coste anual medio de la deuda con entidades de crédito a corto plazo es de 0,66%
- El coste anual medio de las líneas y pólizas de crédito es de 5,17%
- El porcentaje de deuda con entidades de crédito no vencida con tipos fijos era a 31 de diciembre de 2015 del 37,95%, encontrándose el resto referenciada al Euribor, con diferenciales que van desde 50 a 325 puntos básicos. A 31 de diciembre de 2016 el porcentaje de deuda con entidades de crédito no vencida con tipos fijos era de 13,32%, encontrándose el resto referenciada al Euribor, con diferenciales que van desde 50 a 100 puntos básicos.
- El Grupo no utiliza actualmente operaciones de cobertura para protegerse de las fluctuaciones que se deriven de los cambios de tipos de interés.

En el anterior desglose, no está incluida la deuda renegociada con SAREB, acuerdo de fecha 1 de marzo de 2017, que ha permitido la reestructuración y refinanciación de la deuda del grupo con dicha Entidad. En concreto URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. y sus sociedades participadas PROMOTORA JOSÉ LUIS CASSO 72, S.L., CONSTRUCCIONES DE LA VEGA COVE, S.L y ALZA PARQUE LOGÍSTICO, S.L., contando para ello con la fianza solidaria de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. La deuda inicial de Urbas Grupo Financiero S.A. a cierre de 2016 era de 47,3 MM de €, la cual tras el acuerdo con SAREB pasó a fijarse en 40,3 MM de €, lo que ha provocado un ingreso financiero en las cuentas consolidadas de la compañía por un importe de 7 MM € en el primer trimestre de 2017. Para ello, las partes han suscrito un acuerdo marco de refinanciación, procediendo a la novación de dicha deuda, y estableciendo un calendario de pagos en 8 anualidades, de forma que, siempre y cuando dichas Compañías cumplan con las obligaciones establecidas, SAREB procederá con ocasión de cada una de las Cuotas de Amortización a aplicar un descuento sobre el importe de la correspondiente cuota objeto de pago en dicha fecha, y a la condonación de los intereses que se

hubieran devengado, de forma que la deuda financiera resultante ascenderá a 27,16 MM €. A 30 de septiembre 2017 se produjo un impago por importe de 3,6 millones de euros consecuencia del incumplimiento de la primera fecha de pago del calendario pactado.

A fecha de registro del presente Documento, 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 compañía está negociando con el fin de abonar la misma a través de la entrega de activos.

En el siguiente cuadro se detalla la información y el calendario de pagos:

(Cifras en miles de euros)	30/09/2017 ⁽⁴⁾	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2024	TOTAL
Deuda total antes de pago ⁽¹⁾	3.626	2.417	4.029	5.238	6.043	6.849	6.849	5.238	40.289
Quita ⁽²⁾	1.182	788	1.313	1.708	1.969	2.232	2.232	1.708	13.132
Deuda a pagar aplicada quita ⁽³⁾	2.444	1.629	2.716	3.530	4.074	4.617	4.617	3.530	27.157

⁽¹⁾ Endeudamiento financiero que el Grupo mantiene en cada momento con SAREB derivado de los préstamos refinanciados

⁽²⁾ Condonación de deudas condicionada al pago en plazo

⁽³⁾ Deuda financiera resultante a abonar tras aplicar la quita

⁽⁴⁾ Primera cuota impagada por importe de 3.626 miles de euros, encontrándose a fecha de registro del Folleto pendiente de regularizar.

En abril del 2017 se firmó la renovación de los préstamos asociados a Bantierra con un principal de 3.295 mil euros, en la cual se amplió el plazo de amortización del principal hasta enero del 2019 estableciéndose un tipo de interés fijo del 2% con pago de cuotas semestrales de intereses, con amortización bullet.

Por el lado para la deuda financiera asociada a los fondos de inversión no vencida a fecha 31 de diciembre de 2017 el tipo de interés y margen aplicable medio es Euribor 12 meses + 1% para el caso de Larisa Inverpromo S.L.; en el acuerdo firmado con Goya Debtco no se estipulan pagos de intereses, siempre y cuando se cumplan los pagos establecidos en el contrato, el conjunto de esta deuda representa el 93% del total con fondos.

Añadir que con fecha 31 de diciembre de 2017 se produjo impago por importe de 1,3 millones de euros de la primera fecha de pago del calendario pactado del acuerdo de refinanciación con el Fondo de Inversión Goya Debtco, encontrándose a fecha del Folleto pendiente de regularizar y en fase de renegociación del cumplimiento de los compromisos firmados, debido a las propuestas de compra de activos existentes.

Matizar en cuanto a la deuda financiera vencida (incluidos los fondos de inversión), que aunque en las condiciones iniciales de los préstamos vinculados se estipula por regla general unos intereses de demora de entorno al 17% -19%, en las negociaciones que se están realizando con estas entidades con el fin de renegociar la deuda, lo que se pretende es conseguir una quita de intereses.

Tanto la deuda incluida en el epígrafe “Otros pasivos” donde se recoge principalmente la deuda con Nova Lurani S.L. como la del epígrafe “Deuda vinculada a socios, administradores y otras partes vinculadas” presentan unos contratos de préstamo a un tipo fijo del 5% con amortización bullet. Para el resto de partidas que componen la deuda no financiera como es el caso de las deudas asociadas a litigios y deudas con la administración pública el tipo será el interés legal del dinero marcado por el Banco de España. Añadir finalmente que para los acreedores comerciales corrientes donde no está estipulado el pago de ningún tipo de interés.

Ninguno de los préstamos con entidades financieras antes y después de la refinanciación presentan “covenants” sujetos a ratios de endeudamiento o de capacidad de repago de los servicios de la deuda.

10.4. Información sobre restricciones en el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones del emisor.

Fuera de las cargas hipotecarias que gravan cada uno de los préstamos promotores cuya cancelación va pareja a la formalización de las escrituras de venta, la situación tan complicada que vive el sector inmobiliario y la consecuente dificultad para atender las amortizaciones hipotecarias, generan o pueden generar, una dificultad añadida para la obtención de recursos. Esta viene dada, porque la Sociedad tiene que aportar garantías adicionales para la refinanciación, con activos que anteriormente se encontraban sin cargas, minorando de forma significativa la cartera de activos libres de dichas cargas.

10.5. Información relativa a las fuentes previstas de los fondos necesarios para cumplir con los compromisos mencionados en 5.2.3. y 8.1.

Tras la incorporación de ALDIRA, se abren nuevas alternativas de incremento de fondos y flujos recurrentes, que se encuentra en la actualidad en proceso de explotación y negociación.

Como anteriormente se mencionaba en el punto 10.3 del Documento de Registro, Urbas Grupo Financiero está en proceso de llegar a acuerdos bilaterales con las Entidades Financieras de cara a conseguir refinanciar la deuda existente, con diversas carencias y plazos.

Actualmente la principal fuente de financiación procede del crédito concedido por socios y otros terceros que posibilita a la sociedad atender a los costes de estructura y pagos corrientes. Concretamente con fecha 13 de

marzo de 2015 y renovado por última vez el 21 de marzo de 2017 se firmó un acuerdo con las sociedades Robisco Investment S.L. y Nova Lurani S.L., acuerdo que fue para dotar a Urbas Grupo Financiero de la liquidez necesaria para hacer frente a los pagos ordinarios que se generen durante el ejercicio 2014, 2015, 2016 y como mínimo hasta diciembre de 2018, que permitan a ésta 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, por un importe máximo de ocho millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el 50 % de las disposiciones solicitadas. Igualmente, se ha negociado otra línea de 8 millones con las anteriores sociedades para negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50 % de las adquisiciones negociada. A cambio de ello, ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se reservaban el derecho de entrar en el capital social de Urbas, mediante la adquisición de acciones transformando la deuda que se genere en virtud de los pagos y disposiciones mencionados a favor de URBAS, lo que daría lugar a un incremento de su participación y por tanto del porcentaje de control de dichas sociedades.

11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO. PATENTES Y LICENCIAS.

En los casos que sea aplicable, proporcionar una descripción de las políticas de investigación y desarrollo del emisor para cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica, incluida la cantidad dedicada a actividades de investigación y desarrollo emprendidas por el emisor.

No aplica por la tipología de actividad propia del Grupo.

12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS.

12.1. Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario y costes y precios de venta desde el fin del último ejercicio hasta la fecha del documento de registro.

A continuación se refleja las tendencias más significativas:

Cuenta de resultados

(Cifras en euros)	2017 ^(*)	2016	Var. 17/16
Ingresos por ventas promocion viviendas	142	-	
Ingresos por ventas promocion suelo	3.592	6.320	-43,2%
Ingresos por rentas (alquileres)	524	719	-27,1%
Importe neto de la cifra de negocio	4.258	7.039	-39,5%
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)	(291)	115	
Aprovisionamientos	(2.796)	(5.332)	-47,6%
Gastos de personal	(642)	(658)	-2,4%
Dotación a la amortización	(268)	(138)	94,2%
Servicios exteriores	(1.712)	(2.152)	-20,4%
Tributos	(1.137)	(1.131)	0,5%
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	-	-	
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	(222)	(335)	-33,7%
Otros ingresos de explotación	2.891	232	1146,1%
Otros gastos de explotación	(50)	(1.185)	-95,8%
RESULTADO DE EXPLOTACION	31	(3.545)	-100,9%
Ingresos financieros	7.760	5.055	53,5%
Gastos financieros	(3.442)	(5.829)	-41,0%
Variación de instrumentos financieros	910	9.158	-90,1%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	5.259	4.832	8,8%
Impuestos sobre las ganancias	-	-	
RESULTADO DEL EJERCICIO	5.259	4.832	8,8%

^(*) Información financiera no auditada

Con lo que respecta a la cifra de negocio nos encontramos que durante el ejercicio 2017 se produjo la adjudicación 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 de existencias de 715 miles de euros a un precio de 1.260 miles de euros resultando un beneficio neto de 545 miles de euros adicionalmente también se realizaron varias adjudicaciones por parte de la entidad Banco Sabadell, S.A. de unas parcelas del Sector 2 y 3 de Tórtola (Guadalajara) con un valor neto de existencias de 2.058 miles de euros a un precio de 2.332 miles de euros. Por contra con el comparativo del 2016 se produjo la adjudicación del suelo de SUE6 de Pioz (Guadalajara) a SAREB por un precio de 5.657 miles de euros, con un valor neto de existencias de 4.658 miles de euros y la adjudicación por parte del 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. Los ingresos por rentas son muy parejos en los dos periodos con un leve incremento de un 1,3% con respecto al ejercicio anterior.

Con respecto a los gastos de explotación nos encontramos en la línea de aprovisionamientos con las bajas de existencias de los suelos vendidos comentados en el párrafo anterior. El resto de gastos de explotación permanecen en línea con los del ejercicio anterior, exceptuando la partida de otros ingresos y gastos de explotación, como consecuencia del acuerdo alcanzado con SAREB y Goya Debtco con un beneficio de 2.833 miles de euros. Con todo ello, el resultado de explotación ha pasado de las pérdidas de 3.545 miles de euros a 31 de diciembre del 2016, a un beneficio de 31 miles de euros a 31 de diciembre del 2017.

Por otro, el resultado financiero tan positivo, viene motivado por el acuerdo comentado con SAREB, que compensan los gastos financieros debidos al devengo de intereses de la deuda financiera.

Como fruto de las adjudicaciones y renegociaciones de la deuda financiera se obtiene una notable mejoría en el resultado neto pasando de 4.832 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 a 5.259 miles de euros positivos a 31 de diciembre 2017, para más detalle puede consultarse el punto 20.6.1.

A 31 de diciembre 2017 en relación a las deudas vencidas se produjo un impago por importe de 3,6 millones de euros consecuencia del incumplimiento de la primera fecha de pago del calendario pactado (30/09/2017) con la SAREB procedente de la refinanciación de una deuda por importe de 40,3 millones de euros.

Por otro lado y en relación a la deuda mantenida con el Fondo de Inversión Goya Debtco se produjo otro impago por importe de 1,3 millones de euros de la primera fecha de pago del calendario pactado (31/12/2017) procedente del acuerdo de refinanciación de una deuda de 36,5 millones con dicho fondo.

A fecha de registro del presente Documento, esta situación se encuentra pendiente de regularizar, hecho que puede afectar a la quita de principal y de condonación de intereses prevista, no obstante la compañía está negociando con el fin de abonar la misma a través de la entrega de activos.

12.2. Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que pudieran razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas del emisor, por lo menos para el ejercicio actual.

Los principales factores que podrían tener una incidencia en las perspectivas del Grupo son aquellos contenidos en el capítulo I del Documento de Registro.

13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.

Si un emisor opta por incluir una previsión o una estimación de beneficios, en el documento de registro deberá figurar la información prevista en los puntos 13.1. y 13.2.

Urbas ha optado por no incluir una previsión o estimación de beneficios.

14. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS.

14.1. Nombre, dirección profesional y cargo en el emisor de las siguientes personas, indicando las principales actividades que éstas desarrollan al margen del emisor, si dichas actividades son significativas con respecto a ese emisor:

- a) Miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión.
- b) Socios comanditarios, si se trata de una sociedad comanditaria por acciones.
- c) Fundadores, si el emisor se constituyó hace menos de cinco años.
- d) Cualquier alto directivo que sea pertinente para establecer que el emisor posee las calificaciones y la experiencia apropiadas para gestionar las actividades del emisor.

Naturaleza de toda relación familiar entre cualquiera de esas personas.

En el caso de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor y de las personas descritas en b) y d) del primer párrafo, datos sobre la preparación y experiencia pertinentes de gestión de esas personas, además de la siguiente información:

- a) Nombres de todas las empresas y asociaciones de las que esa persona haya sido, en cualquier momento de los cinco años anteriores, miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socio, indicando si esa persona sigue siendo miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o si es socio. No es necesario enumerar todas las filiales de un emisor del cual la persona sea también miembro del órgano de administración, de gestión o de supervisión.
- b) Cualquier condena en relación con delitos de fraude por lo menos en los cinco años anteriores.
- c) Datos de cualquier quiebra, suspensión de pagos o liquidación con las que una persona descrita en a) y d) del primer párrafo, que actuara ejerciendo uno de los cargos contemplados en las letras a) y d) estuviera relacionada por lo menos durante los cinco años anteriores.
- d) Detalles de cualquier incriminación pública oficial y / o sanciones de esa persona por autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos los organismos profesionales designados) y si esa persona ha sido descalificada alguna vez por un tribunal por su actuación como miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de los asuntos de un emisor durante por lo menos los cinco años anteriores.

De no existir ninguna información en este sentido que deba revelarse, efectuar una declaración a ese efecto.

Identificación de sus miembros

A la fecha de registro del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración de Urbas está integrado por seis consejeros:

Consejero	Representante	Cargo	Condición	Fecha Nombramiento	Último Nombramiento
Robisco Investment, S.L.	D. Juan Antonio Ibañez Fernández	Presidente Consejero Delegado	Ejecutivo	30/06/2014	30/06/2014
Quantium Venture, S.L.	D. Juan Antonio Acedo Fernández	Vicepresidente	Ejecutivo	27/05/2014	27/05/2014
Sanzar Asesoría S.L.	D. Ignacio Checa Zavala	Vocal	Independiente	29/06/2015	29/06/2015
D. Luis Ramos Atienza	-	Vocal	Independiente	14/02/2011	19/07/2016
D. Ignacio Alonso Villalobos de la Viesca	-	Vocal	Independiente	19/07/2016	19/07/2016
D. Iván Cuadrado López	-	Secretario no Consejero	-	26/06/2009	26/06/2009

Con fecha 29 de junio de 2017, se produjo el cese por caducidad del consejero Corporate Leisure S.L., cuyo representante físico D. José Humberto Ávila Carrillo, al no haber sido renovado su nombramiento por la Junta General Ordinaria celebrada el 30 de junio de 2017.

En cumplimiento de la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y en concreto de la inclusión del artículo 529 septies en la Ley de Sociedades de Capital, que establece que en caso de que el presidente tenga la condición de consejero ejecutivo, el consejo de administración, con la abstención de los consejeros ejecutivos, deberá nombrar necesariamente a un consejero coordinador entre los consejeros independientes, que estará especialmente facultado para solicitar la convocatoria del consejo de administración o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día de un consejo ya convocado, coordinar y reunir a los consejeros no ejecutivos y dirigir, en su caso, la evaluación periódica del presidente del consejo de administración, el Consejo de Administración de fecha 29 de junio de 2015, acordó designar para dicho cargo a la sociedad SANZAR ASESORÍA S.L., representada por D. Ignacio María Florentino Checa Zavala.

Actividades desarrolladas al margen del emisor

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, existen participaciones de los miembros del Consejo de Administración en el Capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social de la Sociedad, si bien la Compañía no considera que exista conflicto de intereses ni competencia directa que lo pudiera generar por no operar en el ámbito de sus actividades en cuanto a zonas geográficas se refiere.

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

Relación familiar

No existe ninguna relación familiar entre los miembros del Consejo de Administración.

Preparación y experiencia

- **D. Juan Antonio Ibañez Fernández. Representante físico del Presidente y Consejero Delegado.** Licenciado en Económicas. Nacido en 1948.

Hasta junio de 2004 fue Vicepresidente de Grupo Financiero Proyectos Urbanísticos, S.L. (cese oficial en enero de 2005) y Presidente de Guadalmería, S.L. En la primera de las sociedades dirigió el departamento de desarrollo, y en la segunda de ellas fue máximo responsable de la promotora inmobiliaria. Ha participado como accionista en diversas empresas dedicadas a actividades comerciales y de medios de comunicación. Desde su licenciatura se dedicó fundamentalmente a actividades inmobiliarias. Su domicilio profesional es Plaza de los Caídos 7, 19001 Guadalajara.

- **D. Juan Antonio Acedo Fernández.** Nacido en 1968. Licenciado por la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Caminos Canales y Puertas de Madrid de la Universidad Politécnica de Madrid. Cuenta con una amplia experiencia en los sectores energéticos y de la construcción. Su domicilio profesional es C/ Maestro Albéniz 15, 28691 Villanueva de la Cañada (Madrid)
- **D. Luis Ramos Atienza.** Nacido en 1952. Licenciado en Derecho por la Universidad de Alcalá de Henares. Socio-Director del Despacho Colectivo "Ramos, Estudio Jurídico", desde 1987 hasta la

actualidad. Durante los últimos años ha sido Director del Área de Asesoría Jurídica y Responsable del Servicio de Atención al Cliente de Caja de Guadalajara. En 2005, es designado Secretario General-Jefe de los Servicios Jurídicos y Secretario de Actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración de Caja de Guadalajara, cargos que ha ocupado hasta la fusión por absorción de dicha Entidad, el 5 de octubre de 2010, operación en la que ha participado activamente como miembro de la Comisión Coordinadora prevista por el Protocolo de Fusión por absorción de Caja de Ahorro Provincial de Guadalajara por Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla (Cajasol). Su domicilio profesional es C/ Virgen de la Salceda 11, 19005 Guadalajara.

- **D. Ignacio María Florentino Checa Zavala.** Nacido en 1952. Ingeniero Superior de Telecomunicación y Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales. Desarrolló su experiencia laboral en las tareas de gestión y dirección de empresas multinacionales españolas 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.
- **D. Ignacio Alonso-Villalobos De La Viesca,** es Periodista (Insc. Registro nº 11.905) licenciado por la Facultad de C.E.y E. (Universidad Complutense de Madrid), contando 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,

Comité de Auditoría

A la fecha de registro del presente Documento de Registro, Urbas cuenta entre sus órganos de control y supervisión con un Comité de Auditoría integrado por dos miembros. Dentro del Comité, SANZAR ASESORIA S.L. representada por D. Ignacio María Florentino Checa Zavala., ostenta el cargo de Presidente, D. Ignacio Alonso Villalobos de la Viesca el de Vocal, y tras el cese por caducidad de la sociedad Corporate Leisure, S.L. como Consejera de la sociedad, existe una vacante, respecto a la cual, la Sociedad ha adquirido el compromiso de nombrar un nuevo miembro en el plazo más breve posible, y en todo caso, como máximo en la próxima Junta General a celebrar con carácter ordinario.

Miembros	Representante	Cargo	Fecha nombramiento
Sanzar Asesoría S.L.	D. Ignacio Checa Zavala	Presidente	05/09/2016
D. Ignacio Alonso Villalobos de la Viesca		Vocal	05/09/2016

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

A la fecha de registro del presente Documento de Registro, Urbas también cuenta con una Comisión de Nombramientos y Retribuciones también integrada por tres miembros. Dentro de la Comisión, D. Luis Ramos Atienza ostenta el cargo de Presidente, Sanzar Asesoría S.L., S.L. representado por D. Ignacio Checa Zavala y tras el cese por caducidad de la sociedad Corporate Leisure, S.L. como Consejera de la sociedad, existe una vacante, respecto a la cual, la Sociedad ha adquirido el compromiso de nombrar un nuevo miembro en el plazo más breve posible, y en todo caso, como máximo en la próxima Junta General a celebrar con carácter ordinario.

Miembros	Representante	Cargo	Fecha nombramiento
D.Luis Ramos Atienza		Presidente	16/03/2016
Sanzar Asesoría S.L.	D. Ignacio Checa Zavala	Vocal	16/03/2016

Equipo directivo

El principal ejecutivo de Urbas es el representante físico del Consejero Delegado D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, representante de Robisco Investment S.L.

Asimismo en la actualidad el Vicepresidente del Consejo de Administración y que ostenta facultades ejecutivas es D. Juan Antonio Acedo Fernández, en representación de la sociedad Quantum Venture S.L.

El resto del equipo directivo está conformado por las siguientes personas encabezadas por los ejecutivos principales mencionados, quienes asumen las funciones de Dirección General de la Compañía. Todas las personas que a continuación figuran tienen dedicación exclusiva y no desarrollan actividades al margen del emisor y no tienen lazos familiares entre sí, ni con el Consejero Delegado.

- D. Iván Cuadrado López: Director Jurídico.
- D. Juan Carlos Martín Muñoz: Director de Contabilidad.
- D^a Aurora Marqueta Tous: Dirección de Administración.

Preparación y experiencia

La preparación y experiencia del Consejero Delegado y del Vicepresidente han sido tratadas anteriormente en los comentarios realizados acerca del Consejo de Administración. En relación a los restantes miembros del equipo directivo cabe destacar lo siguiente:

- **D. Iván Cuadrado López** es Licenciado en Derecho por la Universidad de Alcalá de Henares y abogado en ejercicio. En la actualidad ocupa el cargo de Secretario no Consejero del Consejo de Administración así como la dirección del departamento jurídico de la Compañía. Desde su licenciatura ha ocupado varios cargos en el Grupo Financiero y posteriormente en Urbas por lo que tiene una dilatada experiencia en el sector inmobiliario. Su domicilio profesional es Plaza de los Caídos 7, 19001 Guadalajara.
- **D^a Aurora Marqueta Tous** es Licenciada en Derecho por la Universidad de Alcalá de Henares. En la actualidad ocupa el cargo de Dirección de Administración de la Compañía. Desde su licenciatura ha ocupado varios cargos en el departamento jurídico y legal del Grupo Santos y posteriormente en Urbas. Su domicilio profesional es Plaza de los Caídos 7, 19001 Guadalajara.
- **D. Juan Carlos Martín Muñoz** es Licenciado en Ciencias Financieras y Actuariales y Diplomado en Estadística, ambas por la Universidad Complutense de Madrid. En la actualidad ocupa la dirección del departamento de contabilidad de la Compañía. Desde su licenciatura ha ocupado varios cargos en la rama contable y analista del Grupo Santos y posteriormente en Urbas. Su domicilio profesional es Plaza de los Caídos 7, 19001 Guadalajara.

Declaración de no condena, responsabilidad en quiebra, suspensión de pagos o liquidación, ni de incriminación y / o sanción por autoridades estatutarias o reguladoras

Se hace constar que ningún miembro del Consejo de Administración, ni del equipo directivo de Urbas (i) ha sido condenado por delito de fraude en los cinco años anteriores a la fecha del presente documento; (ii) ha estado relacionado, en calidad de responsable, con ninguna sociedad mercantil en quiebra, suspensión de pagos o liquidación, en los cinco años anteriores; (iii) ha sido incriminado pública y oficialmente, o sancionado por las autoridades estatutarias o reguladoras o descalificado por tribunal alguno por su actuación como miembro de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de los asuntos de un emisor durante los cinco años anteriores, que puedan originar cualquier tipo de incompatibilidad o conflicto de intereses.

14.2. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y altos directivos.

Deben declararse con claridad los posibles conflictos de intereses entre los deberes de cualquiera de las personas mencionadas en 14.1. con el emisor y sus intereses privados y / o otros deberes. En caso de que no haya tales conflictos, debe hacerse una declaración a ese efecto.

Cualquier acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales cualquier persona mencionada en 14.1. hubiera sido designada miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o alto directivo.

Detalles de cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en 14.1. sobre la disposición durante un determinado periodo de tiempo de su participación en los valores del emisor.

Según la información de la que dispone la Sociedad, y en concordancia con lo indicado en los párrafos anteriores y siguientes, ninguno de los miembros del Consejo de Administración ni del equipo directivo mencionados, tiene conflicto de interés alguno entre su deberes con la Sociedad y sus intereses privados de cualquier otro tipo.

Igualmente tampoco costa que ninguno de los miembros del Consejo de Administración realicen actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social del Grupo, no considerándose que existe conflicto de intereses ni competencia directa que lo pudiera generar por no operar en el ámbito de sus actividades en cuanto a zonas geográficas se refiere.

La regulación general de los conflictos de interés aplicable por consiguiente a los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y a altos directivos, se desarrolla en el artículo 7 del Reglamento Interno de Conducta en donde se establecen los principios generales de actuación de las Personas Afectadas, el procedimiento de comunicación de conflictos, la definición de potenciales conflictos, y la obligación de actualización de la información relativa a potenciales conflictos.

A los efectos del Reglamento Interno de Conducta se entiende por "Personas Afectadas" a los miembros del Consejo de Administración, al personal de alta dirección y a cualquier empleado que tenga acceso a información privilegiada o reservada.

El Reglamento Interno de Conducta está a disposición de accionistas e inversores en la página web de Urbas: www.grupourbas.com.

No existen acuerdos con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales se haya procedido a la designación de miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o alto directivo.

Al margen de la obligación para los consejeros establecida en el artículo 22 de los Estatutos Sociales en relación a la titularidad de al menos cien acciones de la Compañía, ninguna de las personas mencionadas en el apartado 14.1. ha asumido restricción temporal alguna en relación con la disponibilidad de las acciones de Urbas de las que sea titular.

Urbas ha efectuado operaciones vinculadas en los últimos ejercicios, tal como se expone en el punto 19 del Documento de Registro, en supuestos de venta de participaciones financieras, préstamos de accionistas, ampliaciones de capital con aportaciones no dinerarias y por compensación de créditos, operaciones comerciales o arrendamientos. En todos estos casos, las operaciones se han realizado a precio de mercado lo cual se puede contrastar a través de operaciones con terceros o condiciones generalmente aceptadas.

15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS.

En relación con el último ejercicio completo, para las personas mencionadas en a) y d) del primer párrafo del punto 14.1.:

15.1. Remuneración de consejeros y equipo directivo.

Importe de la remuneración pagada (incluidos los honorarios contingentes o atrasados) y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales.

Esta información debería proporcionarse con carácter individual a menos que la revelación individual no se exija en el país de origen del emisor y no sea revelada públicamente por el emisor por otro medio.

Consejo de Administración

El artículo 529 novodecies del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante "Ley de Sociedades de Capital") establece que la política de remuneraciones de los consejeros se aprobará por la Junta General de Accionistas al menos cada tres años, y que la propuesta de la política de remuneraciones del Consejo de Administración será motivada y deberá ir acompañada de un informe específico de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Cualquier modificación de la misma durante dicho plazo requerirá la previa aprobación de la junta general de accionistas.

El Reglamento del Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. en su artículo 32 atribuye a dicha Comisión la función de elevar al Consejo propuesta sobre el sistema de retribuciones anuales de los consejeros. Por todo lo anteriormente indicado, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones acordó elevar al Consejo de Administración el informe específico sobre el informe anual de remuneraciones de los consejeros, cuya aprobación se propuso con carácter consultivo a la Junta General de accionistas celebrada el 19 de julio de 2016, y que contiene información sobre la política de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso, 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 el mencionado ejercicio. Dicho informe también contiene un detalle de las características de la política retributiva de los consejeros para los ejercicios siguientes.

Los principios fundamentales de la política de remuneraciones a consejeros se recogen a continuación:

En la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de junio de 2005 se aprobó el artículo 24 bis) de los Estatutos Sociales, según el cual: Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 28 de los presentes Estatutos, la retribución de los miembros del Consejo de Administración consistirá en una asignación

mensual o anual fija y determinada, y en dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de los diferentes Comités o Comisiones.

La Junta General de Accionistas establecerá el importe de las retribuciones que pueda satisfacer la Sociedad al conjunto de los Consejeros, importe que permanecerá vigente para años sucesivos salvo acuerdo en contrario de la Junta General. El Consejo de Administración estará facultado para distribuir entre sus miembros el importe global fijado por la Junta. Haciendo uso de la facultad prevista en la redacción aprobada del artículo 24 bis) de los Estatutos Sociales, la Junta de Accionistas acordó con fecha 9 de junio de 2006 que el importe global de la remuneración de los miembros del Consejo de Administración en concepto de asignación fija y dietas por asistencia no debería ser superior a la cantidad de 700.000 euros, siendo dicho importe revisable anualmente en función del índice de precios al consumo.

La retribución prevista en dicho artículo será compatible e independiente de cualesquiera otras percepciones profesionales o laborales que puedan corresponder a los Consejeros por cualesquiera otras funciones ejecutivas o de asesoramiento que, en su caso, desempeñen para la Sociedad, distintas de la supervisión y decisión colegiadas propias de su condición de Consejeros.

Según el artículo 28 de los Estatutos: Del beneficio líquido que resulte del Balance después de deducidos los gastos y de atender debidamente las amortizaciones, se aplicará:

- a) La cantidad precisa para cumplir las obligaciones impuestas por la Ley sobre Reservas obligatorias.
- b) Hasta un cinco por ciento al Consejo de Administración, que éste repartirá como juzgue oportuno. Para que esta detracción pueda tener lugar, será condición precisa que la Sociedad se halle al corriente de sus obligaciones sobre Reservas legales y estatutarias y que con cargo a los beneficios del ejercicio se haya reconocido a los accionistas el derecho a un dividendo no inferior al cuatro por ciento sobre el valor nominal de las acciones.
- c) El resto se distribuirá en la forma que acuerde la Junta General a propuesta del Consejo de Administración.

Según el artículo 29.1 del Reglamento del Consejo: De conformidad con el artículo 24 bis de los Estatutos Sociales, la retribución de los miembros del Consejo de Administración consistirá en una asignación mensual o anual fija y determinada, y en dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de los diferentes Comités o Comisiones.

En la Junta General de fecha 19 de julio de 2016 se procedió a la modificación del art. 24 bis de los Estatutos Sociales, que quedó redactado como sigue:

ARTICULO 24° BIS El cargo de consejero de la sociedad será necesariamente retribuido.

La retribución de los Consejeros consistirá en una asignación mensual fija y determinada y en dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de sus Comisiones. El importe de las retribuciones que puede satisfacer la Compañía al conjunto de sus Consejeros por ambos conceptos será el que a tal efecto determine la Junta General de Accionistas, el cual permanecerá vigente hasta tanto ésta no acuerde su modificación. La fijación de la cantidad exacta a abonar dentro de ese límite y su distribución entre los distintos Consejeros corresponde al Consejo de Administración, que tendrá en cuenta a tal efecto las funciones y responsabilidades atribuidas a cada Consejero, la pertenencia a comisiones del Consejo y las demás circunstancias objetivo que considere relevantes.

Adicionalmente y con independencia de la retribución contemplada en el apartado anterior, se prevé el establecimiento de sistemas de remuneración referenciados al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o de derechos de opción sobre acciones, destinados a los Consejeros. La aplicación de dichos sistemas de retribución deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas que determinará el valor de las acciones que se tome como referencia, el número de acciones a entregar a cada Consejero el precio de este sistema de retribución y demás condiciones que estime oportunas.

La retribución prevista en este artículo será compatible y se entenderá independiente de las retribuciones salariales, indemnizaciones, pensiones o compensaciones de cualquier clase que, con carácter general o con carácter singular en cada contrato, se establezcan para aquellos miembros del Consejo de Administración que mantengan con la Sociedad relación laboral, ordinaria o especial de alta dirección, o de prestación de otras clases de servicios, sin perjuicio de que los importes correspondientes habrán de hacerse constar en la Memoria Anual en los términos previstos en el artículo 260.9 de la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones aplicables.

La remuneración de los Consejeros por el desempeño de las funciones ejecutivas previstas en los contratos aprobados conforme a lo dispuesto en el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital se ajustará a la política de remuneraciones de los Consejeros, que necesariamente deberá contemplar la cuantía de la retribución fija anual y su variación en el período al que la política se refiera, los distintos parámetros para la fijación de los componentes variables y los términos y condiciones principales de sus contratos comprendiendo, en particular, su duración, indemnizaciones por cese anticipado o terminación de la relación contractual y pactos de exclusividad, no concurrencia post-contractual y permanencia o fidelización. Corresponde al Consejo de Administración fijar la retribución de los consejeros por el desempeño de funciones ejecutiva y los términos y condiciones de sus contratos con la sociedad de

conformidad con lo dispuesto en el artículo 249.3 de la Ley de Sociedades de Capital y con la política de remuneraciones de los consejeros aprobada por la Junta General.

La política de remuneraciones de los consejeros se ajustará en lo que corresponda al sistema de remuneración estatutariamente previsto y se aprobará por la Junta General de Accionistas al menos cada tres años como punto separado del Orden del Día. La propuesta de la política de remuneraciones del Consejo de Administración será motivada y deberá acompañarse de un informe específico de la Comisión de nombramientos y retribuciones. Ambos documentos se pondrán a disposición de los accionistas en la página web de la sociedad desde la convocatoria de la Junta general, quienes podrán solicitar además su entrega o envío gratuito. El anuncio de la convocatoria de la Junta general hará mención de este derecho. La política de remuneraciones de los consejeros así aprobada mantendrá su vigencia durante los tres ejercicios siguientes a aquel en que haya sido aprobada por la junta general. Cualquier modificación o sustitución de la misma durante dicho plazo requerirá la previa aprobación de la Junta General de Accionistas conforme al procedimiento establecido para su aprobación. En caso de que el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros fuera rechazado en la votación consultiva de la junta general ordinaria, la política de remuneraciones aplicable para el ejercicio siguiente deberá someterse a la aprobación de la junta general con carácter previo a su aplicación, aunque no hubiese transcurrido el plazo de tres años anteriormente mencionado. Se exceptúan los supuestos en que la política de remuneraciones se hubiera aprobado en esa misma junta general ordinaria. Cualquier remuneración que perciban los consejeros por el ejercicio o terminación de su cargo y por el desempeño de funciones ejecutivas será acorde con la política de remuneraciones de los consejeros vigente en cada momento, salvo las remuneraciones que expresamente haya aprobado la Junta General de Accionistas.

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

En base a todo lo expuesto, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones considera que la política de remuneraciones 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.

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.

No se han utilizado los servicios de asesores externos en la elaboración de la política retributiva.

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 €.
- Vicepresidente: 60.000 €.
- Vocal: 4.000 €.
- Secretario: 25.000 €.
- Consejero Coordinador: 5.000 €.

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 € y la dieta por asistencia a las Comisiones es de 500 €.

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 QUAMTIUM 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 € 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 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 €

Igualmente se ha considerado oportuno retribuir y premiar la dedicación destacada a la Sociedad durante el ejercicio 2016 de determinados empleados y colaboradores, dentro todo ello de la política de remuneración de la compañía basada en la transparencia, en la profesionalidad y en la efectiva dedicación a los cometidos que en cada momento precise la Sociedad, así como presidida por la proporcionalidad y coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Compañía en cada momento. Dicha cantidad alcanzará un máximo de 20.000 € quedando la Comisión de Nombramientos y Retribuciones autorizada a su distribución en función de los criterios fijados.

En cuanto a los salarios y retribuciones cobrados por el personal del equipo directivo de la Compañía durante el ejercicio 2016, asciende a un total de 141.000 €, correspondiendo dicha cantidad a retribuciones fijas en función de los contratos laborales vigentes. A fecha 31 de diciembre de 2017, los salarios y retribuciones cobrados por dicho personal asciende a un total de 114 miles de euros.

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.

A fecha del presente Documento de Registro no están previstas modificaciones sustanciales en la política de remuneraciones de Urbas Grupo Financiero, S.A. Ello no obstante, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, revisa anualmente la política retributiva del Consejo de Administración en virtud de las funciones que le corresponden legalmente y conforme a la normativa interna ya referida. La política de retribución del Consejo de Administración detallada es de aplicación para el presente ejercicio así como para años futuros, salvo que se adopten acuerdos por los órganos sociales competentes que hagan variar las características del citado sistema retributivo, por circunstancias concretas que hagan aconsejable una modificación del mismo o por exigencias propias de adaptación a la normativa aplicable.

La información proporcionada se refiere a importes de las remuneraciones devengadas y concedidas a esas personas por el emisor, declarando que no se ha recibido importe, remuneración o prestación alguna por parte de las sociedades filiales incluidas en el grupo del que forma parte.

Por parte de las sociedades dependientes no se ha procedido a abonar retribución alguna., ni a Consejeros ni a miembros del equipo directivo de la Compañía.

Además es conveniente señalar que ningún miembro del Consejo de Administración de Urbas, ha cobrado cantidad en efectivo alguna en concepto de sueldo, durante el ejercicio de 2016, si bien se han devengado determinadas cantidades a su favor cuya capitalización ha sido sometida a aprobación de la Junta General de la Compañía celebrada el pasado 30 de junio de 2017, habiendo sido incluidos dichos créditos en los informes emitidos por los Administradores y en el de los Auditores de la Compañía de conformidad con lo establecido en el art. 301 de la Ley de Sociedades de Capital, estando pendiente su capitalización de la ejecución de ampliación de capital mediante compensación de créditos por parte del Consejo de Administración.

A efectos de compensar las labores efectuadas por los miembros del Consejo de Administración en el desempeño de su función, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones sometió a la aprobación del Consejo de Administración de fecha 16 de marzo de 2016, el informe sobre remuneraciones de los consejeros y su consideración como política sobre remuneraciones de la sociedad de conformidad con lo establecido en el art. 529 novodécimas de la ley de sociedades de capital, que igualmente se ha sometido a votación con carácter consultivo en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Compañía celebrada el pasado 30 de junio de 2017.

Dicho informe contiene la política de remuneraciones de los consejeros, así como un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio 2016, y el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los consejeros en dicho ejercicio. Igualmente contiene un detalle de las características de la política retributiva de los consejeros para los siguientes ejercicios.

En base a dicho informe se ha reconocido el derecho de cobro por los miembros del Consejo de Administración de determinados importes en concepto de asignación fija, y dietas por asistencia a los Consejos de Administración y a las reuniones del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones del ejercicio 2016. Dichos importes, que alcanzan la cifra total de 559.250 euros, no han sido abonados en metálico debido a las tensiones de tesorería que sufre la Compañía, habiéndose procedido a su inclusión en los informes elaborados de cara a su capitalización en la ampliación de capital mediante compensación de créditos que ha sido aprobada por la Junta General de Accionistas de la Compañía celebrada el pasado 30 de junio de 2017, y que está pendiente de ejecución por parte del Consejo de Administración de la Compañía.

El hecho expuesto no ha sido considerado como generador de conflicto de interés de los consejeros en la toma de decisiones en el seno del Consejo de Administración, hecho regulado en el artículo 26 del Reglamento del Consejo de Administración que indica lo siguiente:

"El Consejero deberá abstenerse de votar e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que se halle interesado personalmente, o cuando el asunto afecte a un miembro de su familia o a una sociedad en la que desempeñe un puesto directivo o tenga una participación significativa"

El Consejo de Administración entiende que se ha respetado el contenido del artículo 26 del Reglamento del Consejo de Administración así como el artículo 225 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital y resulta acorde con la normativa de aplicación de la compañía que cumple su compromiso de transparencia con los accionistas, de conformidad con lo establecido en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo.

15.2. Prestaciones de pensión, jubilación o similares.

Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.

Urbas no asume obligaciones en materia de pensión, jubilación o similares con los miembros del Consejo de Administración o del equipo directivo, por lo que ni siquiera existen importes acumulados por estos conceptos.

16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN.

En relación con el último ejercicio completo del emisor, y salvo que se disponga lo contrario, con respecto a las personas mencionadas en la letra a) del primer párrafo del punto 14.1:

16.1. Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y periodo durante el cual la persona ha desempeñado servicios en ese cargo.

A continuación se detallan las fechas de expiración del actual mandato de los miembros del Consejo de Administración de Urbas, así como la fecha de su primer y último nombramiento como consejeros:

Consejero	Fecha nombramiento	Último nombramiento	Fecha expiración
Robisco Investment S.L.	30/06/2014	30/06/2014	30/06/2019
Quantium Venture S.L.	27/05/2014	27/05/2014	27/05/2019
Sanzar Asesoría S.L.	29/06/2015	29/06/2015	29/06/2019
D. Luis Ramos Atienza	14/02/2011	19/07/2016	19/07/2020
D. Ignacio Alonso Villalobos de la Viesca	19/07/2016	19/07/2016	19/07/2020

Con fecha 29 de junio de 2017, se ha producido el cese por caducidad del consejero Corporate Leisure S.L., cuyo representante físico D. José Humberto Ávila Carrillo, al no haber sido renovado su nombramiento por la Junta General Ordinaria celebrada el 30 de junio de 2017.

16.2. Información sobre los contratos de miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, Urbas está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. No existen indemnizaciones complementarias pactadas adicionales a las obligatorias legalmente.

16.3. Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno.

Comité de Auditoría

La Comisión de Auditoría de la Compañía está regulado en el artículo 25 bis) de los Estatutos Sociales. De conformidad con dicho artículo, dicha Comisión estará compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos nombrados por el consejo de administración, dos de los cuales, al menos, deberán ser consejeros independientes y uno de ellos será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

El presidente de la comisión de auditoría será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de ella y deberá ser sustituido cada cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido un plazo de un año desde su cese.

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.

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

El Comité de Auditoría se reunirá como mínimo una vez al trimestre. Asimismo el Comité se reunirá siempre que lo convoque el Presidente, quien estará obligado a convocarlo siempre que se lo pida por escrito alguno de los restantes miembros del Comité de Auditoría, debiendo en este caso celebrarse la reunión del Comité dentro de los treinta días siguientes a la recepción por el Presidente de la petición de convocatoria. La convocatoria se hará por el Presidente mediante carta certificada o cualquier otro medio por el que se tenga la seguridad de que ha llegado a los convocados, con una antelación mínima de setenta y dos horas. Las reuniones se celebrarán en la población del domicilio social, en la fecha y hora fijada por el Presidente en la convocatoria. Los miembros del Comité de Auditoría que no puedan asistir a una reunión podrán delegar, por escrito, su representación y voto en otro componente del Consejo de Administración.

El Comité de Auditoría quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, dos de sus componentes. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los votos de los miembros presentes o representados, y serán consignados en el libro de actas de la Sociedad con la firma del Presidente y del Secretario del Comité.

A fecha de registro del presente Documento, dicha regulación no cumple las previsiones legales en cuanto a la composición del Comité, por lo que la Compañía tiene previsto proceder a la modificación de los Estatutos Sociales de la Compañía, que será sometida a aprobación en la próxima Junta General de Accionistas que sea convocada, fijando el número mínimo de miembro del Comité en tres.

La función descrita en el apartado h) ha sido encomendada formalmente mediante la modificación del Reglamento del Consejo de Administración llevada a cabo en reunión del Consejo de fecha 31 de julio de 2017, estando pendiente de inscripción en el Registro Mercantil a fecha de registro del presente Documento.

Los miembros del Comité de Auditoría se mencionan en el apartado 14.1. del Documento de Registro.

Ya que a fecha de registro del presente Documento, únicamente forman el Comité dos miembros, la Sociedad ha adquirido el compromiso de nombrar un nuevo miembro en el plazo más breve posible, y en todo caso, como máximo en la próxima Junta General a celebrar con carácter ordinario.

Durante el ejercicio 2015, el Comité de Auditoría celebró 2 reuniones formalmente, si bien no se considera que se haya incumplido la normativa de aplicación ya que en la práctica, debido al volumen de la compañía sus miembros han ejercido las competencias que tienen atribuidas de forma efectiva.

Durante el ejercicio 2016, se han celebrado 7 reuniones del Comité de Auditoría.

En el ejercicio 2017 y hasta la fecha de registro del presente Documento se han celebrado 11 reuniones del Comité de Auditoría.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está regulada en el art. 25 bis) II de los Estatutos Sociales. De conformidad con éste, la comisión de nombramientos y retribuciones estará compuesta exclusivamente por consejeros no ejecutivos nombrados por el consejo de administración, dos de los cuales, al menos, deberán ser consejeros independientes. El presidente de la comisión será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de ella.

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

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

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

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

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

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

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones, siempre que esto sea posible.

A fecha de registro del presente Documento, dicha regulación no cumple las previsiones legales en cuanto a la composición de la Comisión, por lo que la Compañía tiene previsto proceder a la modificación de los Estatutos Sociales de la Compañía, que será sometida a aprobación en la próxima Junta General de Accionistas que sea convocada, fijando el número mínimo de miembro de la Comisión en tres.

Los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se mencionan en el apartado 14.1. del Documento de Registro.

Ya que a fecha de registro del presente Documento, únicamente forman la Comisión dos miembros, la Sociedad ha adquirido el compromiso de nombrar un nuevo miembro en el plazo más breve posible, y en todo caso, como máximo en la próxima Junta General a celebrar con carácter ordinario.

Durante el ejercicio 2015, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones celebró 2 reuniones, sin perjuicio de que en la práctica, debido al volumen de la compañía haya estado cumpliendo sus funciones de forma efectiva.

Durante el ejercicio 2016, y hasta la fecha de registro del presente Documento, se han celebrado 2 reuniones de dicha Comisión.

Durante el ejercicio 2016, se celebraron 2 reuniones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En el ejercicio 2017 y hasta la fecha de registro del presente Documento se ha celebrado 1 reunión de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

16.4. Declaración de si el emisor cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución. En caso de que el emisor no cumpla ese régimen, debe incluirse una declaración a ese efecto, así como una explicación del motivo por el cual el emisor no cumple ese régimen.

Urbas cumple parcialmente el régimen de buen gobierno corporativo español en toda su extensión ya que en relación a las 64 recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno, a fecha 31 de Diciembre de 2016, la Sociedad cumplía 42 recomendaciones, cumplía parcialmente 2, no cumple 12 y no le eran aplicables 8.

El emisor no cumple plenamente el régimen de buen gobierno corporativo debido al reducido volumen de la Compañía en comparación con otras sociedades a las que es aplicable dicho régimen, así como a que con las recomendaciones que en la actualidad se cumplen, se atiende adecuadamente la protección de los intereses de los accionistas minoritarios atendiendo a la estructura de capital de la Sociedad.

Por otra parte es de destacar que la gran mayoría de recomendaciones que no se cumplen, dicho incumplimiento es formal, mientras que en la práctica son cumplidas dado el tamaño de la Compañía.

El Consejo de Administración de la Compañía tiene previsto ir progresivamente asumiendo de forma integral las recomendaciones del Código de Buen Gobierno y está preparada para efectuar una rápida transición en caso de que la normativa establezca en el futuro la obligación de cumplimiento de las citadas recomendaciones.

El Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2016 al que hace mención el presente Documento de Registro, se encuentra depositado en la CNMV y disponible para su consulta a través del link <http://www.cnmv.es/Portal/Consultas/EE/InformacionGobCorp.aspx?nif=A-08049793> así como en sus oficinas centrales, en la página web (www.grupourbas.com) así como en la página web de la CNMV (www.cnmv.es), las cuales se incorporan por referencias.

Las recomendaciones que no son aplicables a la Compañía, las no cumplidas, las cumplidas parcialmente, y las no aplicables, así como los motivos esgrimidos por la Compañía se transcriben a continuación:

Recomendaciones que no cumple:

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

Dicho procedimiento no se ha puesto en marcha todavía.

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

1. Sea concreta y verificable.
2. Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
3. 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.

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

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.

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

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:

1. La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
2. El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
3. La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
4. El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
5. 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.

Está previsto implementar dicho plan de acción y evaluación en el plazo más breve posible.

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.

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 prevista su implantación en el momento en que la estructura de la compañía lo permita o lo requiera.

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:

1. Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
2. Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
3. 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.

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 prevista 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.

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:

1. La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
2. La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
3. 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.
4. La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.
5. El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
6. La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
7. 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.
8. 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.

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

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.

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.

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.

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:

1. 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.
2. 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.
3. 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.

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.

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.

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.

Recomendaciones que la sociedad cumple parcialmente:

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.

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.

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:

1. 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.
2. 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.
3. 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:

1. En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
2. Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

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

Recomendaciones no aplicables:

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

1. 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.
2. Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse

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.

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. 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.

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.

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

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.

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.

17. EMPLEADOS.

17.1. Evolución histórica del número de empleados.

Número de empleados al final del periodo o la media para cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del documento de registro (y las variaciones de ese

número, si son importantes) y, si es posible y reviste importancia, un desglose de las personas empleadas por categoría principal de actividad y situación geográfica. Si el emisor emplea un número significativo de empleados eventuales, incluir datos sobre el número de empleados eventuales por término medio durante el ejercicio más reciente.

El número medio de empleados en plantilla, desglosados por categoría principal de actividad, durante los ejercicios 2016, 2015 y 2014, son los siguientes:

Tipo	2016	2015	2014
Directivos	3	3	3
Profesionales y técnicos	2	3	1
Administrativos, comerciales y otros	13	13	7
TOTAL	18	19	11

Debido a la situación de crisis económica que atraviesa el sector inmobiliario, la plantilla ha ido disminuyendo en los últimos años en función de las necesidades que precisaba la Compañía en cada determinado momento, si bien en el ejercicio 2015, ha sufrido un incremento sustancial debido a la integración de la Compañía Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. que ha provocado la integración de 10 empleados, número acorde con la cantidad de activos incluidos y el consiguiente incremento del volumen de trabajo asociado.

A la fecha del presente Documento de Registro, no ha habido ninguna variación en las cifras del personal con respecto al 2016.

17.2. Acciones y opciones de compra de acciones.

Con respecto a cada persona mencionada en a) y d) del primer párrafo del punto 14.1, proporcionar información de su participación accionarial en el emisor y de toda opción sobre tales acciones a partir de la fecha más reciente en que sea posible.

Los Estatutos Sociales establecen como requisito del cargo de consejero la tenencia de un número mínimo de acciones. El artículo 22 dice: *"Cada consejero deberá tener garantizada su gestión con cien acciones de la Sociedad afectadas especialmente a dicho objeto"*.

Los miembros del equipo directivo no ostentaban participación directa o indirecta en el emisor.

A la fecha del Documento de Registro, las participaciones relevantes de personas físicas y jurídicas ligadas a miembros del Consejo de Administración, así como las participaciones accionariales de los miembros del Consejo de Administración comunicadas al emisor eran las siguientes:

- 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 QUAMTIUM VENTURE S.L., indirectamente a través de su vinculación con D. Juan Antonio Acedo Fernández, a través de la entidad holandesa QUAMTIUM NETHERLANDAS BV, sociedad 100 % propiedad de Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 27,104 %.

Las personas mencionadas en los apartados a) y d) del primer párrafo del punto 14.1. que tienen algún tipo de participación accionarial en el emisor son las siguientes:

A continuación se muestra el cuadro de participaciones directa e indirecta que ostentan los miembros del Consejo de Administración, y su participación sobre el capital de la Sociedad:

A la fecha de registro del folleto:

- 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 QUAMTIUM VENTURE S.L., indirectamente a través de su vinculación con D. Juan Antonio Acedo Fernández, a través de la entidad holandesa QUAMTIUM NETHERLANDAS BV, sociedad 100 % propiedad de Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 27,104 %.
- La sociedad Corporate Leisure S.L., directamente titular de 1.140.650 acciones.
- 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.

No existen en la actualidad opciones de compra de acciones de la Compañía o de cualquiera de las empresas de su Grupo.

17.3. Participación de empleados en el capital.

Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor.

No existen planes de participación de los empleados en el capital del emisor, ni se ha adoptado ningún acuerdo en tal sentido.

18. ACCIONISTAS PRINCIPALES.

Los principales accionistas de Urbas en los últimos años han sido los antiguos socios de Grupo Financiero Proyectos Urbanísticos S.L. y Costa Rey S.L., sociedades con las que se fusionó por absorción, y los cuales recibieron acciones de Urbas en canje.

A fecha 31 de diciembre de 2014, los accionistas con participaciones significativas superiores al 3% en la Sociedad matriz, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas a la CNMV, eran las siguientes: D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Gestinver Límite S.L y Robisco Investment S.L.) 17,835%, y STICHTING VAN MEITJES B.V , (indirecta a través de sus sociedades controladas, NOVA LURANI S.L., y GENUINA LEVANTINA S.L., controladas a su vez al 100 % por la compañía de nacionalidad holandesa Belenggingssmaatschappij Waterman B.V.) 18,305 %.

Con la integración de la compañía Aldira Inversiones inmobiliarias S.L., mediante ampliación de capital no dineraria en función de la cual los socios de ésta recibieron acciones de Urbas, la estructura accionarial de Urbas sufrió una variación sustancial. El detalle de las suscripciones efectuadas por los socios de Aldira en dicha ampliación de capital con indicación del capital de Urbas adquirido fue el siguiente:

APORTANTE	VALOR TOTAL EMISIÓN	CONTRAPRESTACIÓN EN ACCIONES DE URBAS	% sobre capital resultante
DARIVENIA MARKETS B.V	116.460.478,72 €	9.316.838.297	27,719%
QUANTIUM NETHERLANDS B.V.	116.460.484,26 €	9.316.838.741	27,719%
ALZA RESIDENCIAL, S.L.	105.871.440,53 €	8.469.715.243	25,199%
PENTAGENIA INVERSIONES S.L.	10.749.446,06 €	859.955.685	2,559%
BALIANTE S.L.	440.873,53 €	35.269.883	0,105%
CANALES Y NEGOCIOS DEL MEDITERRÁNEO S.L.	20.915,29 €	1.673.223	0,005%
CATUA BUSINESS S.L.	840.027,38 €	67.202.190	0,200%
MERCURY BUILDING S.L.	6.620.799,32 €	529.663.946	1,576%
PORTOSILVA EUROPEA S.L.	3.121.585,35 €	249.726.828	0,743%
RENTAS MADRID CAPITAL S.L.	11.400.392,98 €	912.031.439	2,713%
JAVRAY PARTNERS, S.L.	12.501.556,56 €	1.000.124.525	2,976%
TO TAL	384.488.000	30.759.040.000	100

En consecuencia, a la fecha de registro del presente Documento de Registro, los accionistas con participaciones significativas superiores al 3% en la Sociedad matriz, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas, y teniendo en cuenta las ampliaciones de capital posteriores, son 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 QUAMTIUM NETHERLANDS BV, controlada por la compañía QUAMTIUM VENTURE S.L., sociedad 100 % propiedad de Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 27,104 %.
- 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.A.L., 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.

18.1. En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, el nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos de administración, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable, según el derecho nacional del emisor, en el capital o en los derechos de voto del emisor, así como la cuantía del interés que cada una de esas personas o, en caso de no haber tales personas, la correspondiente declaración negativa.

No consta la existencia de cualquier persona que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto del emisor, y no pertenezca a los órganos de administración, de gestión o de supervisión de la Compañía.

18.2. Si los accionistas principales del emisor tienen distintos derecho de voto, o la correspondiente declaración negativa.

Los accionistas principales del emisor no tienen distintos derechos de voto que los restantes accionistas de la Compañía.

18.3. En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, declarar si el emisor es directa o indirectamente propiedad o está bajo control y quién lo ejerce, y describir el carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa de ese control.

La Compañía no conoce la existencia de ninguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer, directa o indirectamente, el control sobre la misma.

18.4. Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.

A fecha de registro del presente Documento sigue vigente el contrato suscrito en fecha 5 de marzo de 2014, que fue ampliado y modificado en fecha 15 de abril de 2014, 13 de marzo de 2015, 17 de mayo de 2016 y 21 de marzo de 2017 por el que las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., se comprometían a dotar a la compañía de la liquidez necesaria a través de la aperturas de una línea de crédito, la primera para hacer frente al pago de los pagos corrientes y como mínimo hasta diciembre de 2018, que permitan a ésta 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, por un importe máximo de cuatro millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el 50 % de las disposiciones solicitadas. La segunda línea de crédito suscrita se pactó establecer una línea de pago a proveedores en la cual se negociaría, gestionaría y tramitaría el saldo de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta, hasta un máximo de ocho millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50 % de las adquisiciones negociada. A cambio de ello, ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se reservaban el derecho de entrar en el capital social de URBAS, mediante la adquisición de acciones transformando la deuda que se genere en virtud de los pagos y disposiciones mencionados a favor de URBAS

El resumen de todas las disposiciones efectuadas en virtud a las dos líneas de crédito junto con las capitalizaciones acordadas se pueden consultar en el punto 10.1 dentro del apartado del Fondo de Maniobra.

En cumplimiento de la línea de crédito mencionada para hacer frente a los pagos corrientes las aportaciones de liquidez realizadas a la fecha de registro del Folleto ascienden a la cantidad total de 3.500 miles de euros por cada una de las sociedades mencionadas. Quedando por tanto disponible 1.000 miles de euros de la referida línea de crédito. Por su parte, la línea relacionada con el pago a proveedores a fecha de registro del folleto se encuentra dispuesta en 3.668 miles de euros. Quedando por tanto disponible 4.332 miles de euros de la referida línea de pago a proveedores.

A fecha de registro del Folleto todas las aportaciones de liquidez realizadas han sido capitalizadas mediante ampliación de capital no dineraria; la última por importe de 1.500 miles de euros por cada una de las partes, fue aprobada en Junta General de Accionistas de la Compañía el día 30 de junio de 2017.

19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS.

Los datos de operaciones con partes vinculadas (que para estos fines se definen según las normas adoptadas en virtud del reglamento (CE) n° 1606/2002), que el emisor haya realizado durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del documento de registro, deben declararse de conformidad con las correspondientes normas adoptadas en virtud del Reglamento (CE) n° 1606/2002, si son aplicables.

Si tales normas no son aplicables al emisor, debería revelarse la siguiente información:

- a) **Naturaleza y alcance de toda operación que sea - como operación simple o en todos sus elementos - importante para el emisor. En los casos en que esas operaciones con partes vinculadas no se hayan realizado a precio de mercado, dar una explicación de los motivos. En el caso de préstamos pendientes, incluidas las garantías de cualquier clase, indicar el saldo pendiente.**
- b) **Importe o porcentaje de las operaciones vinculadas en el volumen de negocio del emisor.**

De acuerdo con la norma internacional de contabilidad NIC 24 aplicable atendiendo al reglamento (CE) n° 1606/2002, la información a revelar sobre partes vinculadas en relación a operaciones que el emisor haya realizado en el periodo de información financiera histórica y hasta la fecha del Documento de Registro, así como el porcentaje que dichas operaciones han representado en el volumen de negocio de la Compañía, es la siguiente:

Ejercicio 2014

Operaciones con partes vinculadas

Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción	Importe (Miles euros)	Volumen de negocio (%)
Robisco Investement S.L.	Accionista / Consejero	Intereses devengados	25	0,46%
Nova Lurani S.L.	Vinculada - Accionista	Intereses devengados	93	1,73%
Nova Lurani S.L.	Vinculada - Accionista	Otros gastos de explotación	365	6,78%
Balconcillo Inversiones S.L.	Vinculada - Accionista	Venta de participaciones	491	9,11%
Robisco Investement S.L.	Vinculada - Accionista	Compensación de Créditos	2.016	np
Nova Lurani S.L.	Vinculada - Accionista	Compensación de Créditos	2.594	np
Aurici del Sur S.L.	Vinculada - Accionista	Compensación de Créditos	708	np
Gestinver Límite S.L.	Vinculada - Accionista	Compensación de Créditos	284	np

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas durante ejercicio 2014 corresponden principalmente a los intereses devengados por los capitales prestados por estas empresas a Urbas Grupo Financiero S.A., así como gastos facturados por servicios de asesoramiento.

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

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

Las operaciones con las empresas vinculadas Aurici del Sur S.L. y Gestinver Limite S.L. corresponden a cesiones de deudas con proveedores y otros pasivos corrientes con el fin de facilitar la gestión de su pago y su posterior capitalización de la deuda final por Urbas.

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad participada Cabosur Gestión XXI S.L. vendió el 100% de las acciones que mantenía en Plaza del Mar Marbella S.L.U., propietaria de un centro comercial, a dos sociedades vinculadas con dos Administradores, Quantum Netherlands, B.V. y Darivenia Markets, B.V., registrando un beneficio de 825 miles de euros.

Saldos con partes vinculadas (en miles de euros)

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Otras deudas no comerciales	Otras deudas con socios y administradores
Tres Culturas Dos Orillas, S.L. (1)	Vinculada - Consejero	-	440
D. Juan Antonio Ibáñez	Vinculado	-	(22)
Laite Business, S.L.	Vinculada - Consejero	4	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	4	-
Aurici del Sur S.L.U	Vinculada - Consejero	133	-
Nova Lurani	Vinculada - Accionista	1.422	-
Robisco Investment, S.L.	Accionista / Consejero	561	-
Gestinver Limite, S.L.	Accionista	37	-
Darivenia Market, S.L.	Vinculada - Accionista	76	-
Balconcillo Inversiones, S.L.	Vinculada - Consejero	125	-
Genuina Levantina S.L.	Vinculada - Consejero	87	-
TOTAL		2.449	418

(1) La sociedad Tres Culturas Dos Orillas S.L. deja de ser Consejera el 26 de junio de 2014 por caducidad de su cargo, además de dejar de dejar de ser accionista significativa con fecha 8 de octubre de 2014 debido a la transmisión de su participación.

Ejercicio 2015

Operaciones con partes vinculadas

Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción	Importe (Miles euros)	Volumen de negocio (%)
Quantium Venture S.L.	Vinculada - Accionista	Otros gastos de explotación	180	11,99%
Robisco Investment S.L.	Vinculada - Accionista	Otros gastos de explotación	150	9,99%
Robisco Investment S.L.	Vinculada - Accionista	Aportación Línea de crédito 13 abril de 2015	974	np
Robisco Investment S.L.	Vinculada - Accionista	Cesión Pasivos	333	np

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

Saldos con partes vinculadas (en miles de euros)

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

El saldo con partes vinculadas se compone por un lado por la deuda que la filial Jose Luis Casso 72, S.L.U. tenía con Alza Residencial, deuda no subrogable vinculada a los activos aportados en la ampliación de capital de esta filial en el 2015 antes de su aportación a ALDIRA. Desglosándose en los epígrafes "Otras deudas no corrientes" derivada de los contratos privados de compra de activos pendientes de elevar a público y cuyo vencimiento se prevé termine en el año 2.020 por un importe de 1.283 miles euros y en el epígrafe "Otras deudas corrientes" cuyo saldo de 981 miles de euros principalmente corresponde a deudas por permutas de activos sobre futuras promociones inmobiliarias no considerables en el corto plazo y deudas comerciales por importe de 525 miles de euros aplazados con vencimiento entre el 2017 y el 2018.

Finalmente, la deuda con acreedores comerciales con Robisco Investment, S.L. y Quantium Venture, S.L. es debida a los gastos facturados en el marco del contrato como miembro del consejo de administración.

Nova Lurani S.L. deja de ser parte vinculada tras la adquisición de Aldira el 8 de agosto del 2015, ya que deja de ser accionista significativo por el efecto de la dilución de las participaciones.

Ejercicio 2016

El detalle de operaciones 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 13/04/2015	400	-
Robisco Investment, S.L.	Préstamo	Aportación - Línea crédito de 6 /05/2016	1.500	500
	TOTAL		1.900	500

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

<u>Operaciones con partes vinculadas con efectos en el Resultado</u>			Miles de Euros
Nombre o denominación social	Naturaleza	Detalle	
Robisco Investment, S.L.	Gastos Financieros	Liquidación Intereses Línea crédito 2015	14
Robisco Investment, S.L.	Otros gastos de explotación	Contrato Consejero Ejecutivo 2016 ⁽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

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

Adicionalmente, y asociado a la línea de gestión de proveedores la Sociedad cedió a Robisco Investment S.L. un crédito que tenía con Panani Invest S.L.U. por importe de 145 miles de euros. Por último, como reflejo de los contratos de Consejero Ejecutivo con Quantum Venture, S.L. y Robisco Investment, S.L., se ha registrado un gasto 360 miles de euros.

<u>Saldos con partes vinculadas (en miles de euros)</u>				
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

En cuanto a los saldos con empresas vinculadas, con Robisco Investment S.L., durante el 2016 se dispuso de la línea de crédito 1.900 miles de euros saldo que a final de año 2016 cedió a un tercero, por lo que a 31 de diciembre de 2016 solo figura un saldo pendiente en el epígrafe de "Otras deudas corrientes" de 36 miles de euros. Además hay que incluir el saldo del epígrafe "Acreedores comerciales" con un saldo de 145 miles de euros por sus honorarios como Consejero Ejecutivo, saldo que en Quantum Venture, S.L. ascendía a 217 miles de euros por el mismo concepto.

El saldo con Alza residencial S.L. únicamente ha variado el corto plazo registrado una disminución de 445 miles de euros en el epígrafe de "Otras deudas corrientes" por los pagos realizados a esta sociedad.

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⁾	135
Quantium Venture, S.L.	Otros gastos de explotación	Contrato Consejero Ejecutivo 2017 ⁽¹⁾	135
	TOTAL		333

⁽¹⁾ Gastos de los nueve primeros meses 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

Ejercicio 2017

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 incluidos en el acuerdo de Ampliación de Capital aprobado en última Junta de 30 de junio de 2017. Adicionalmente, el gasto devengado durante el ejercicio 2017 derivado de los contratos de Consejero Ejecutivo con Quantium Venture, S.L. y Robisco Investment, S.L., asciende a 360 miles de euros.

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	-

En el cuadro anterior, se refleja el saldo con Alza Residencial compuesto por la deuda no subrogable que la filial Jose Luis Casso 72 S.L.U. tenía con la misma, vinculada a los activos aportados en la ampliación de capital de esta filial en 2015 antes de su aportación a ALDIRA. La variación producida durante el ejercicio 2017 corresponde a pagos parciales de la misma.

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.

20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS

20.1. Información financiera histórica.

a.) A continuación se detallan los balances de situación de Urbas y sociedades a 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 (en miles de euros):

(Cifras en miles de euros)	2016	2015 Reexpresado	Var. 16/15	2014	Var. 15/14
ACTIVO NO CORRIENTE:					
Activos intangibles	3	15	-80%	20	-25%
Inmovilizaciones materiales	2.795	2.797	0%	780	258,6%
Inversiones inmobiliarias	29.383	31.565	-7%	3.415	824,3%
Activos financieros no corrientes	80	85	-6%	8	962,5%
Inversion en empresas asociadas	1.245	2.002	-38%	2.153	-7,0%
Activos por impuestos diferidos	140	139	1%	-	
Total activo no corriente	33.646	36.603	-8,1%	6.376	474,1%
ACTIVO CORRIENTE:					
Existencias	504.341	509.543	-1%	57.189	791,0%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	774	928	-17%	231	301,7%
Otros activos financieros corrientes	2.961	1.381	114%	11.377	-87,9%
Administraciones Públicas deudoras	1.545	1.417	9%	388	265,2%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	463	552	-16%	392	40,8%
Total activo corriente	510.084	513.821	-0,7%	69.577	638,5%
TOTAL ACTIVO	543.730	550.424	-1,2%	75.953	624,7%

(Cifras en miles de euros)	2016	2015 Reexpresado	Var. 16/15	2014	Var. 15/14
PATRIMONIO NETO:					
Capital social	336.113	336.113	0%	22.789	1375%
Prima de emisión	53.780	53.780	0%	2.355	2184%
Reservas de la Sociedad Dominante	144.593	225.902	-36%	(14.273)	-1683%
Reserva de fusión	(231.804)	(231.804)	0%	(47.190)	391%
Reservas en sociedades consolidadas	(4.524)	-		3.484	-100%
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	4.832	(85.810)	-106%	(17.052)	403%
Total patrimonio neto atribuible a accionistas Soc Dom.	302.990	298.181	2%	(49.887)	-698%
Intereses minoritarios	5	5	0%	5	0%
Total patrimonio neto	302.995	298.186	2%	(49.882)	-698%
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	-	-		-	
PASIVO NO CORRIENTE:					
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	1.041	61.863	-98%	29	213221%
Otros pasivos no corrientes	2.405	11.691	-79%	55	21156%
Provisiones a largo plazo	11.786	10.317	14%	12.921	-20%
Pasivos por impuestos diferidos	-	-		-	
Total pasivo no corriente	15.232	83.871	-82%	13.005	545%
PASIVO CORRIENTE:					
Provisiones a corto plazo	21	21	0%	21	0%
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	131.758	107.822	22%	86.275	25%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10.727	13.483	-20%	11.589	16%
Administraciones Públicas acreedoras	10.587	10.617	0%	10.779	-2%
Otros pasivos corrientes	72.410	36.424	99%	4.166	774%
Total pasivo corriente	225.503	168.367	34%	112.830	49%
TOTAL PASIVO	543.730	550.424	-1%	75.953	625%

Las cifras comparativas del ejercicio 2015 han sido reexpresadas por cambios en las políticas contables en la sociedad dependiente Aldira, que derivan en un incremento de valor por las plusvalías no afluadas, de las aportaciones de activos realizadas en las ampliaciones de capital previas a la aportación de Urbas Grupo Financiero S.A. por importe de 215 millones de euros y el registro del deterioro del Fondo de Comercio consolidado por importe de 81 millones de euros, lo que se traduce en un incremento de los Fondos Propios de 134 millones de euros (se puede consultar la memoria consolidada de las Cuentas Anuales 2016 para una información más detallada)

Activo no corriente:

Los principales componentes de variación de este epígrafe son los siguientes:

- Activos intangibles

Ejercicio 2015

(Cifras en miles de euros)	31.12.2014	Adiciones	Incorporación Aldira	31.12.2015
Coste:				
Dº de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	-	15.025
Aplicaciones informáticas	60	-	-	60
	15.085	-	-	15.085
Amortización acumulada:				
Dº de explotación y otro inmovilizado material	(45)	(5)	-	(50)
Aplicaciones informáticas	(59)	-	-	(59)
	(104)	(5)	-	(109)
Deterioro:				
Derechos de explotación	(14.961)	-	-	(14.961)
	(14.961)	(5)	-	(14.961)
Total neto	20	(5)	-	15

En esta partida aparecen inicialmente en el ejercicio 2014, los derechos de explotación de parques fotovoltaicos y aplicaciones informáticas que están deteriorados o amortizados respectivamente en su práctica totalidad procedentes de Urbas.

Las principales variaciones durante el ejercicio 2015 en esta partida están constituidas por la combinación de negocios que surge tras la ampliación de capital realizada por Urbas para la adquisición del 100% de la participación de Aldira. Como reflejo del proceso de contabilización de la adquisición “inversa” de ALDIRA se produjo la aparición de un Fondo de Comercio, calculado tal y como se establece en las Normas Internacionales de Información Financiera, concretamente la NIFF 3 de combinaciones de negocios si bien, como consecuencia de la reexpresión de las cifras comparativas consolidadas del ejercicio 2015 se ha considerado deteriorado su deterioro definitivo total en ese mismo ejercicio económico, por lo que ya no aparece ningún importe del fondo de comercio de consolidación ni en este ejercicio ni en el 2016.

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

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

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

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

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

- Inmovilizaciones materiales

El detalle de esta partida y sus movimientos se expresan en el punto 8.1 a) Inmovilizado material tangible.

- Inversiones inmobiliarias

El detalle de esta partida y sus movimientos se expresan en el punto 8.1 b) Propiedades en renta. El desglose de los activos que posee la sociedad se detalla en el cuadro que aparece en el punto 5.2.1 Inversiones.

Activo corriente

- Existencias.

(Cifras en miles de euros)	2016	2015	Var 16/15	2014	Var 15/14
Terrenos y solares	478.790	488.712	-2%	106.540	359%
Promociones en curso de ciclo largo	65.667	65.667	0%	-	-
Inmuebles terminados	17.699	17.699	0%	18.106	-2%
Anticipos a proveedores	15.527	21.229	-27%	21.162	0%
Total coste	577.683	593.307	-3%	145.808	307%
Terrenos y solares	(50.945)	(55.839)	-9%	(60.307)	-7%
Promociones en curso de ciclo largo	-	-	-	-	-
Inmuebles terminados	(7.031)	(7.031)	0%	(7.418)	-5%
Anticipos a proveedores	(15.177)	(20.894)	-27%	(20.894)	0%
Total deterioros	(73.153)	(83.764)	-13%	(88.619)	-5%
TOTAL NETO	504.530	509.543	-1%	57.189	791%

Las variaciones producidas durante estos tres últimos ejercicios se encuentran desglosados en el apartado 5.2.1. del presente Documento de Registro.

Las principal variación en esta partida vienen asociadas al proceso adquisición de la sociedad ALDIRA donde se incorporan todos los activos de esta sociedad por un valor en libros asociados a existencias de 444.141 miles de euros. Adicionalmente las principales bajas han venido motivadas por las adjudicaciones realizadas por las entidades bancarias, así como la compra a Promociones Yepes 2006, S.L. de un terreno en el área de Jumilla (Murcia) por 11.279 miles de euros.

- Otros activos financieros corrientes.

(Cifras en miles de euros)	2016	2015	Var. 16/15	2014	Var. 15/14
Depositos y fianzas	67	78	-14,1%	57	36,8%
Otros créditos con empresas vinculadas	-	-	0,0%	984	-100,0%
Otros créditos	16.197	19.209	-15,7%	30.965	-38,0%
Total bruto	16.264	19.287	-15,7%	32.006	-39,7%
Pérdidas por deterioro	(13.304)	(17.906)	-25,7%	(20.629)	-13,2%
Total neto	2.960	1.381	114,3%	11.377	-87,9%

El saldo de "Otros créditos con empresas vinculadas" del ejercicio 2014 corresponde a Nova Lurani S.L. que en el ejercicio 2015 dejó de ser vinculada. Este crédito se encontraba totalmente deteriorado.

Dentro del epígrafe "Otros Créditos" se incluyen en el año 2014 créditos vencidos totalmente deteriorados por 20.629 miles, de los cuales, 10.871 miles de euros se corresponden con la financiación otorgada en ejercicios anteriores a Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. y Urbas Maroc S.A.R.L.

En el ejercicio 2014, dentro de la partida "Otros créditos", aparecía una cuenta por cobrar con las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L., por un importe de 13.512 miles de euros, que en el ejercicio 2015 se cancela como consecuencia del acuerdo con Promociones Yepes 2006 en la compra del terreno de Jumilla (Murcia), en la cual se cedía la cuenta por cobrar con estas sociedades, con la cuenta por pagar con Promociones Yepes 2006.

El incremento de Otros activos financiero corrientes en casi 1,6 millones de euros del año 2016 con respecto al 2015 se debe fundamentalmente a los préstamos realizados por la filial Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2.001 S.L. a las sociedades Gesfina Capital y Finanzas S.L. y Inversiones Parque Tropical S.L. cuyos saldos pendientes a 31 de diciembre del 2016 son 1,1 millones de euros cada una, ver punto 10.2 Adicionalmente comentar la cesión de los crédito de Nova Lurani S.L. de 984 miles de euros y Jacare Inversiones S.L. de 1.031 a Larisa Inverpromo S.L. que han provocado una reducción en el 2016 en la partida de "Otros créditos" pero que no se ha visto reflejada en el total neto al estar totalmente deteriorados estos créditos.

- Administraciones Públicas deudoras.

(Cifras en miles de euros)	2016		2015		2014	
	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	140	-	139	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	1.388	-	1.243	-	324	-
H.P. Impuesto Sociedades	16	-	36	-	6	-
Otros	141	-	138	-	58	-
Total	1.545	140	1.417	139	388	0

Únicamente señalar el incremento en el 2015 de la partida de Hacienda Pública por IVA se debe al IVA a devolver de 2015 en Aldira Inversiones inmobiliarias S.L. de 708 miles de euros.

En la partida de activos por impuesto diferidos con importe de 140 miles de euros se deben a las bases imponibles activadas en las sociedades Localeasy S.L. e Inversiones Playamayor S.L.

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Este epígrafe incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o inferior. El importe de estos activos a 31 de diciembre de 2016 asciende a 463 miles de euros siendo indisponible en su práctica totalidad, el incremento en 2015 viene motivado por la incorporación de Aldira, pasando de 392 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 a los 552 miles de euros en el ejercicio 2015.

Patrimonio neto.

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantenía un patrimonio neto negativo, como causa de las continuas pérdidas de años precedentes, encontrándose en causa legal de disolución, no obstante el Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre establecía que las pérdidas por deterioro derivadas del inmovilizado material, de inversiones inmobiliarias y de las existencias, no se tendrían en cuenta a efectos de los supuesto de reducciones de capital y de las causas obligatorias de disolución. A 31 de diciembre de 2015, tras la incorporación de Aldira se revierte este patrimonio neto negativo.

Las principales variaciones en el ejercicio 2015 en el Patrimonio neto se deben por un lado en la línea de Capital social a las tres ampliaciones de capital realizadas en este periodo de la cual se destaca la realizada para la adquisición de Aldira.

Por otro lado las variaciones en la “Reserva de la Sociedad Dominante” viene reflejado principalmente en la “Reserva por adquisición de participaciones” que presenta un saldo de 214.861 generada como consecuencia de la actualización del valor de los activos aportados a Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. (ver punto 3.1 cuadro donde se reflejan las operaciones de capital realizadas en Aldira en el ejercicio 2015 y los valores de los activos tomadas en las cuentas del 2015 y las reexpresadas con su diferencia).

Y finalmente la variación producida en “Reserva por adquisición inversa” cuyo importe negativo de 231.874 miles de euros, recoge la reserva generada en el proceso de adquisición inversa de Urbas y Aldira; que surge como diferencia entre el valor razonable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades adquiridas en el proceso de adquisición “inversa” y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad Dominante antes de dicha adquisición.

En el punto 10.1 están recogidos la evolución durante el periodo 2014 al 2016 con sus principales partidas.

Pasivo no corriente

- Deudas con entidades de crédito a largo plazo.

La deuda con entidades de crédito ha pasado de los 29 miles de euros del ejercicio 2014 a los 61.863 miles de euros como consecuencia de la incorporación de Aldira. Ver comentarios al respecto en los puntos 3 y 10.1. del Documento de Registro. Cabe destacar la reducción de la posición de la deuda bancaria en los últimos tres ejercicios, incluido directamente por la venta de activos así como por los acuerdos derivados con las entidades financieras dentro del proceso de refinanciación.

- Otros pasivos no corrientes

La evolución de esta partida se recoge a continuación

(Cifras en miles de euros)	2016	2015	2014
Fianzas y depósitos recibidos	102	102	55
Deudas con empresas vinculadas	1.283	1.283	-
Deudas con Fondos de Inversión ⁽¹⁾	-	10.306	-
Otras deudas no comerciales	1.020	-	-
Total bruto	2.405	11.691	55

⁽¹⁾ Deuda con los Fondos de Inversión no corriente que forma parte de la Deuda Financiera

La variación se debe a la integración de ALDIRA en concreto a su sociedad Jose Luis Casso S.L., la partida “deudas con empresas vinculadas”, por un importe de 1.283 miles de euros corresponde a una cuenta por pagar a Alza Residencial S.L. (ver detalle en el punto 19), por otro lado el saldo en la cuenta “Deudas con Fondos de Inversión no corriente” corresponde a la cesión de deuda hipotecaria realizada por la entidad bancaria Ibercaja Banco a favor de Goya Debtco DAC que en el ejercicio 2016 llegado su vencimiento a corto plazo se traslada al pasivo corriente. El saldo que figura en el ejercicio 2016 “Otras deudas no comerciales” corresponde al crédito por la compra del 30% de las participaciones de Caribbean Resort and Golf que figura aplazado a largo plazo (ver información detallada en el punto 10.1.)

- Provisiones a largo plazo

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

Las dotaciones de la provisión para responsabilidades registradas durante los ejercicios 2014 y 2015 se han producido como consecuencia de los litigios que el Grupo mantiene vigentes al cierre de dichos periodos, principalmente derivados de ejecuciones hipotecarias practicadas por entidades de crédito, y que se han registrado con cargo al epígrafe “Otros gastos de gestión corriente” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. Las aplicaciones corresponden igualmente a la resolución de estos conflictos por adjudicación en la mayoría de los casos.

Pasivo corriente

- Deudas con entidades de crédito a corto plazo

Una de las bases fundamentales de la Sociedad ha sido la reducción de la deuda financiera, en este sentido durante estos últimos tres ejercicios la deuda con entidades de crédito se ha visto paulatinamente reducida motivada directamente por la venta de activos así como por los acuerdos derivados con las entidades financieras dentro del proceso de refinanciación. Matizar que una parte importante de la reducción en la deuda a corto plazo con entidades de crédito se debe al efecto de reclasificación a deuda con fondos de inversión, que al considerarse también como deuda financiera la variación neta de la misma de es tan significativa. Ver comentarios al respecto en los puntos 3 y 10.1. del Documento de Registro.

- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

(Cifras en miles de euros)	2016	2015	Var. 16/15	2014	Var. 15/14
Proveedores	10.304	10.510	-2,0%	8.819	19,2%
Proveedores efectos a pagar	-	-		-	0,0%
Proveedores por compras de terrenos	-	2.550	-100,0%	2.550	0,0%
Anticipos de clientes	423	423	0,0%	220	92,3%
Total bruto	10.727	13.483	-20,4%	11.589	16,3%

Los valores incluidos en el cuadro anterior se corresponden principalmente con 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 mencionados importes no devengan intereses.

Como dato más significativo podemos destacar en el año 2015 la variación de la partida de “Proveedores” donde la práctica totalidad del incremento en esta partida corresponde a la integración de los saldos de las cuentas por pagar de ALDIRA.

En el ejercicio 2016, debido a la adjudicación bancaria por parte del BBVA de las oficinas de C/Velázquez 94, Madrid se cancela la deuda que figuraba en la partida “Proveedores por compras de terrenos” asociado con el saldo pendiente de subrogar que se tenía con el comprador inicial Inversiones Tajo West de 2.225 miles de euros. Véase punto 10.1 para ver más detalle de la composición de esta deuda.

- Administraciones Públicas acreedoras.

(Cifras en miles de euros)	2016		2015		2014	
	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes
Hacienda pública por IVA/IGIC	4	-	4	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	26	-	20	-	51	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	260	-	359	-	552	-
Hacienda Pública acreedora por sanciones	2.900	-	2.900	-	2.900	-
Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados	6.795	-	6.847	-	6.881	-
Otros	602	-	487	-	395	-
Total	10.587	0	10.617	0	10.779	0

El Grupo a partir del 1 de enero de 2016 tributa en régimen de declaración consolidada, no obstante en el ejercicio 2015 en lo referido al epígrafe “Impuesto sobre las ganancias” recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja la suma de los importes de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

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

Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantiene pendientes 6.795 miles de euros pendientes en concepto de principal e intereses de deudas por IVA y retenciones aplazadas, correspondientes a los ejercicios 2008 a 2014, que se incluyen en el epígrafe “Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados”.

Por otra parte, al cierre del ejercicio 2016 existen cuotas por retenciones practicadas del impuesto de la renta de las personas físicas por un importe de 26 miles de euros, que se encuentran en periodo voluntario de pago, registradas bajo el concepto “Hacienda Pública, acreedora por IRPF”.

Adicionalmente, bajo el epígrafe “Organismos de la Seguridad Social Acreedores” se incluyen deudas por importe de 260 miles de euros que se encuentran en periodo voluntario de pago, al 31 de diciembre de 2016.

El resto de saldos se corresponderían con liquidaciones corrientes.

- Otros pasivos corrientes

La evolución de esta partida es la siguiente:

(Cifras en miles de euros)	2016	2015	Var. 16/15	2014	Var. 15/14
Fianzas y depósitos recibidos	118	118	0%	50	136%
Remuneraciones pendientes de pago	60	60	0%	215	-72%
Deudas con Socios y Administradores	36	-		416	-100%
Deudas con empresas vinculadas	544	989	-45%	2.449	-60%
Deudas con Fondos de Inversión ⁽¹⁾	65.890	33.795	95%	-	
Otras deudas no comerciales	5.762	1.462	294%	1.036	41%
Total bruto	72.410	36.424	99%	4.166	774%

⁽¹⁾ Deuda con los Fondos de Inversión corriente que forma parte de la Deuda Financiera

El saldo principal en este epígrafe corresponde principalmente a “Deudas con Fondos de Inversión” que recoge las cesiones de la deuda hipotecaria realizadas por las entidades bancarias, 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 una deuda pendiente total incluida intereses de 72.410 a 31 de diciembre de 2016. Para un mayor detalle de los movimientos y saldos puede verse el punto 10.1 en la parte de la Deuda Financiera asociada a los Fondos de Inversión.

Igualmente en el ejercicio 2016 se produce un fuerte incremento de la partida de Otras deudas no comerciales asociados en gran parte a deuda con Nova Lurani, S.L. vinculado con las disposiciones realizadas de la línea de crédito como de la línea de gestión de pagos a proveedores con Urbas.

Por otro lado el saldo que refleja la cuenta por pagar con empresas vinculadas como ya hemos comentado anteriormente es debido a un crédito a corto plazo concedido por Alza Residencial S.L. a la sociedad filial Jose Luis Casso S.L. véase punto 19.

b) Cuenta de resultados

Ejercicios 2016, 2015 y 2014

(Cifras en euros)	2015		Var. 16/15	2014	Var. 15/14
	2016	Reexpresado			
Importe neto de la cifra de negocio	7.039	1.501	369,0%	5.387	-72,1%
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)	115	(181)	-163,5%	(3.752)	-95,2%
Aprovisionamientos	(5.332)	(633)	742,3%	(279)	126,9%
Gastos de personal	(658)	(379)	73,6%	(484)	-21,7%
Dotación a la amortización	(138)	(213)	-35,2%	(49)	334,7%
Servicios exteriores	(2.152)	(1.135)	89,6%	(1.358)	-16,4%
Tributos	(1.131)	(224)	404,9%	(2.986)	-92,5%
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	-	(7)	-100,0%	(1.014)	-99,3%
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	(335)	(81.053)	-99,6%	(428)	18837,6%
Otros ingresos de explotación	232	338	-31,4%	188	79,8%
Otros gastos de explotación	(1.185)	(672)	76,3%	(5.002)	-86,6%
RESULTADO DE EXPLOTACION	(3.545)	(82.658)	-95,7%	(9.777)	745,4%
Ingresos financieros	5.055	36		1	3500,0%
Gastos financieros	(5.829)	(2.958)	97,1%	(4.397)	-32,7%
Rtdo de ent. valoradas método de la part. Bfo / (pda)	(7)	(151)	-95,4%	(1.916)	-92,1%
Variación de instrumentos financieros	9.158	(79)		(963)	-91,8%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.832	(85.810)	-105,6%	(17.052)	403,2%
Impuestos sobre las ganancias	-	-		-	
RESULTADO DEL EJERCICIO	4.832	(85.810)	-105,6%	(17.052)	403,2%

Las cifras comparativas del ejercicio 2015 han sido reexpresadas por cambios en las políticas contables en la sociedad dependiente Aldira, que derivan en un incremento de valor por las plusvalías no afluadas, de las aportaciones de activos realizadas en las ampliaciones de capital previas a la aportación de Urbas Grupo Financiero S.A. por importe de 215 millones de euros y el registro del deterioro del Fondo de Comercio consolidado por importe de 81 millones de euros, lo que se traduce en un incremento de los Fondos Propios de 134 millones de euros (se puede consultar la memoria consolidada de las Cuentas Anuales 2016 para una información más detallada)

Ingresos por ventas

Es importante distinguir las ventas derivadas de la actividad ordinaria de la Sociedad de la que se han producido dentro de los acuerdos de refinanciación con entidades financieras.

Ejercicios 2016, 2015 y 2014

(Cifras en miles de euros)	Ejercicio 2016	Ejercicio completo 2015				Var. 16/15	Ejercicio 2014	Var. 15/14
		Aldira ⁽¹⁾	Urbas ⁽²⁾	Urbas ⁽³⁾	2015 ⁽⁴⁾			
Ventas a entidades financieras	6.320	-	2.751	1.019	3.770	67,6%	5.008	-24,7%
Porcentaje sobre ventas totales (%)	100,0%		91,7%	100,0%	93,8%		93,2%	
Ventas actividades ordinarias	-	-	250	-	250		368	-32,1%
Porcentaje sobre ventas totales (%)	0,0%		8,3%	0,0%	6,2%		6,8%	
Total Ventas	6.320	-	3.002	1.019	4.020	57,2%	5.376	-25,2%
Alquiler de inmuebles	718	482	2	-	484	48,3%	5	
Prestación de servicios	-	-	-	-	-		6	
Total Prestación de servicios	718	482	2	-	484	48,3%	11	
TOTAL CIFRA NEGOCIO	7.038	482	3.004	1.019	4.504	56,3%	5.387	-16,4%

(1) Datos Grupo ALDIRA a 31 de diciembre 2016.

(2) Datos Urbas 1º semestre pre-Aldira

(3) Datos Urbas 2º semestre sin consolidar Aldira.

(4) Agregado de los ingresos de Aldira y Urbas en ejercicio completo del 2015. Esta cifra de negocio no es la indicada en Cuentas Anuales Consolidadas debido a que los ventas del 1º semestre correspondiente a Urbas se imputan únicamente al individual de la sociedad.

Tal y como se refleja en el cuadro anterior en los tres ejercicios de referencia la cifra de ventas ha estado vinculada a los operaciones de venta con las entidades financieras, concretamente en el 2014 de la cifra total de ventas de 5.376 miles de euros el 93% sería realizado a entidades de crédito; en el 2015 este porcentaje resulta prácticamente el mismo, no obstante, la cifra de ventas total disminuye un 25% hasta los 3.002 miles de euros. En el ejercicio 2016 la cifra de ventas se incrementa en un 57% siendo la totalidad correspondiente a entidades financieras.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios se produce una evolución positiva tras la incorporación de Aldira pasando de los 11 miles de euros en el 2014 a los 718 miles de euros en el 2016.

Véase punto 5.2.1 del presente Documento Registro.

Gastos de personal

Grupo Urbas se ha visto sometido a una clara reducción de personal, pasando de 28 empleados en 2010 a los 11 empleados en 2014, con la consiguiente reducción de costes salariales.

Durante estos últimos tres años ha pasado de un coste de personal de 484 miles de euros en el ejercicio 2014 a 658 miles de euros en el ejercicio 2016, incremento producido como consecuencia de los gastos de personal asociados al personal de ALDIRA nuevo incorporado

Otros gastos de explotación

El epígrafe de “Otros gastos de explotación”, refleja principalmente la provisión de gastos por costas de litigios derivados de los procedimientos ejecutivos judiciales por la reclamación de las deudas bancarias que la sociedad dominante viene recibiendo durante estos últimos ejercicios. En el 2014, adicionalmente tuvieron lugar dos expedientes sancionadores por parte de la Hacienda Pública por un importe de 2.992 miles de euros que hicieron incrementar esta partida notablemente hasta los 5.002 miles de euros. Durante los ejercicios 2015 y 2016 los gastos asociados a esta partida fueron 672 y 1.155 miles de euros respectivamente

Resultado de explotación

En lo relativo al resultado de explotación, apreciamos como ha ido mejorando en los tres últimos ejercicios, disminuyéndose paulatinamente las pérdidas hasta generar beneficio, pasando de (17.052) miles de euros en 2014 a la cifra de 4.832 miles de euros en 2016.

c) Declaración que muestre todos los cambios en el neto patrimonial o los cambios en el neto patrimonial que no procedan de operaciones de capital con propietarios y distribuciones a propietarios.

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL

	Capital social	Prima de Emisión	Reservas por Adquisición Inversa	Reservas de la Sociedad Adquirente	Reservas en Sociedades Consolidadas	Intereses Minoritarios	Resultado del Ejercicio
Saldos al 31 de diciembre de 2014	30.636	17.670	-	-	-	-	(32)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(4.695)
Operaciones con accionistas							
- Reducción de capital	(20.413)	(3.891)	-	-	-	-	-
- Aumento de capital	94.091	51.074	-	-	-	-	-
- Otros movimientos	-	(11.073)	-	11.073	-	-	-
Otras variaciones en el patrimonio neto							
- Distribución del resultado 2014	-	-	-	(32)	-	-	32
- Otras variaciones	231.799	-	(231.804)	-	-	5	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015	336.113	53.780	(231.804)	11.041	-	5	(4.695)
- Ajustes por Reexpresión 2015	-	-	-	214.861	-	-	(81.115)
Saldo a 1 de Enero de 2016 ajustado	336.113	53.780	(231.804)	225.902	-	5	(85.810)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	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)	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	336.113	53.780	(231.804)	144.593	(4.524)	5	4.832

Se hace constar que el Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado presentado se ha realizado de conformidad con lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera nº 3 (NIIF 3) de adquisición inversa y recoge por tanto los movimientos de los fondos propios de la Sociedad adquirente contable, Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L.

d) Estado de flujos de tesorería.

A continuación se detallan los movimientos y saldos de los flujos de efectivo a 31 de diciembre de los años 2016, 2015 y 2014.

(Cifras en Miles de euros)	2016	2015	2014
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(2.194)	(1.788)	(1.214)
Resultado antes de impuestos	4.832	(4.695)	(17.052)
Ajustes al resultado:	(6.719)	4.086	10.743
Amortización (+)	138	213	49
Deterioro y resultado por enajenaciones	335	(62)	428
Deterioro de instrumentos financieros	(9.158)	79	963
Variación de provisiones (neto) (+/-)	1.185	783	2.991
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	7	151	1.916
Resultado financiero	774	2.922	4.396
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente	(307)	(1.179)	5.095
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	-	-	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	(154)	-	-
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	-	-	-
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (-/+)	(153)	(1.179)	5.095
Aumento / (Disminución) de otros pasivos financieros (-/+)	-	-	-
Aumento / (Disminución) de otros activos y pasivos no corrientes (-/+)	-	-	-
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-	-
Inversiones en (-):	-	-	-
Activos intangibles	-	-	-
Activos materiales	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	-
Desinversiones en (+):	-	-	-
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	2.105	1.948	1.252
Intereses cobrados y pagados netos	-	-	-
Emisión/(Cancelación) de deudas con empresas vinculadas	3.800	1.948	1.252
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	(1.695)	-	-
Variación de reservas	-	-	-
4. AUMENTO/ DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)	(89)	160	38
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	552	392	354
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	463	552	392

Ver comentarios en el punto 10.2 del Documento de Registro.

e) Políticas contables utilizadas y notas explicativas.

Las políticas contables utilizadas y las notas explicativas pueden consultarse en las Cuentas Anuales auditadas de los ejercicios 2016, 2015 y 2014 (según NIIF) de Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes que han sido depositadas en la CNMV. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA73537/2005, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley del Mercado de Valores, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicha información financiera, que puede consultarse en la página web de la Sociedad (<http://www.grupourbas.com/comprar/piso-vivienda/memorias-anuales-y-auditor%C3%ADAs.html>) y en la página web de la CNMV

(<http://www.cnmv.es/portal/Consultas/IFA/ListadoIFA.aspx?id=0&nif=A-08049793>).

20.2. Información financiera pro-forma.

En este caso no procede la inclusión de información financiera pro-forma ya que no se ha producido una operación relevante en periodo intermedio que desvirtúe la comparación de estados financieros entre distintos periodos.

20.3. Estados financieros.

Si el emisor prepara estados financieros anuales consolidados y también propios, el documento de registro deberá incluir por lo menos los estados financieros anuales consolidados.

Los estados financieros anuales e individuales y consolidados de Urbas, pueden ser consultados por cualquier interesado conforme al apartado 24 del Documento de Registro, al margen de la información que se ha hecho constar en los apartados correspondientes.

20.4. Auditoría de la información financiera histórica anual.

20.4.1. Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica. Si los informes de auditoría de los auditores legales sobre la información financiera histórica contienen una opinión adversa o si contienen salvedades, una limitación de alcance o una denegación de opinión, se reproducirá íntegramente la opinión adversa, las salvedades, la limitación de alcance o la denegación de opinión, explicando los motivos.

La firma Deloitte, S.L. ha auditado las cuentas anuales individuales y consolidadas de Urbas correspondientes al ejercicio 2014, y la firma Baker Tilly FMAC S.L.P. las correspondientes a los ejercicios 2015 y 2016.

Los informes de auditoría de los ejercicios 2014, 2015 y 2016 manifiestan opiniones sin salvedades. No obstante, incluyen párrafos de énfasis referidos a incertidumbres en torno a la compañía. Se reproducen a continuación dichas advertencias con párrafos de énfasis:

Cuentas Anuales Individuales 2014:

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

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

Asimismo, Llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 10.1 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en la que se indica que durante el ejercicio 2014 la sociedad asociada Cabosur Gestión XXI, S.L., en la que la Sociedad participa en un 41,58%, ha vendido a las sociedades Quantum Netherlands, B.V. y Darivenia Markets, B.V. vinculadas con dos Administradores de la Sociedad, las participaciones que ostentaba en su filial Plaza del Mar Marbella, S.L. por un importe de 6 millones de euros y que suponían su activo

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

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

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

Cuentas anuales consolidadas 2014:

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

Llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 3.e y 15, en las que se indica que la Sociedad dominante presenta un patrimonio neto negativo y un capital circulante negativo al 31 de diciembre de 2014, manteniendo pasivos corrientes con entidades financieras, proveedores y Administraciones Públicas vencidos a la fecha actual y pendientes de pago (véanse Notas 18, 20 y 26). A los efectos de la determinación de las pérdidas para la disolución prevista en el artículo 363. l.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, de acuerdo con el contenido de la Disposición Adicional Única del Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de diciembre, no se computan las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales, derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias o de préstamos y partidas a cobrar. Lo indicado anteriormente, de acuerdo con la redacción dada a la Disposición Adicional Única citada anteriormente en la última modificación que ha tenido la misma a través de la Ley 17/2014, de 30 de septiembre, únicamente será de aplicación excepcional en los ejercicios sociales que se cierren en el año 2014, sin que a la fecha de emisión del presente informe se haya publicado norma alguna que prorrogue la aplicación del contenido de la misma. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre material sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Considerando lo anterior, la capacidad del grupo para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones societarias en curso que se describen en la Nota 28 de la memoria consolidada adjunta, al buen fin de las negociaciones con las entidades financieras, acreedores y Administraciones Públicas y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera del Grupo. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Asimismo, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 11 de la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en la que se indica que durante el ejercicio 2014 la sociedad asociada Cabosur Gestión XXI, S.L., en la que el Grupo participa en un 41,58%, ha vendido a las sociedades Quantum Netherlands, B.V. y Darivenia Markets, B.V., vinculadas con dos Administradores de la Sociedad dominante, las participaciones que ostentaba en su filial Plaza del Mar Marbella, S.L., por un importe de 6 millones de euros y que suponían su activo principal, estableciéndose que el pago se realizará antes de que transcurran cinco años desde la fecha de la venta, no habiéndose prestado garantía alguna por los compradores. Esta circunstancia debe ser tenida en cuenta para la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, si bien, esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Adicionalmente, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 17 y 21 de la memoria consolidada adjunta, en las que se indica que la Sociedad dominante es avalista de un préstamo hipotecario por importe de 17,8 millones de euros, concedido a una sociedad marroquí que actualmente no forma parte del Grupo. Dicho préstamo se encuentra impagado y reclamado judicialmente por el acreedor, por lo que los Administradores de

la Sociedad dominante, en base a la opinión de sus asesores legales, han estimado la probable responsabilidad del Grupo, habiendo registrado una provisión para riesgos y gastos por importe de 3 millones de euros. Considerando que la reclamación sigue su curso, podrían ponerse de manifiesto pasivos adicionales que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

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

Cuentas anuales individuales 2015:

Con fecha 25 de abril de 2016 los auditores Baker Tilly FMAC emiten informe de auditoría con sobre las cuentas anuales individuales del ejercicio 2015 con los siguientes párrafos de énfasis que transcribimos literal a continuación:

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

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

Cuentas anuales consolidadas 2015:

Con fecha 25 de abril de 2016 los auditores Baker Tilly FMAC emiten informe de auditoría con sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 con los siguientes párrafos de énfasis que transcribimos literal a continuación:

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

Asimismo, llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en las notas 11 y 13 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que en la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios (inversiones inmobiliarias y existencias) del Grupo, al cierre del ejercicio 2015, se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Teniendo en cuenta los procesos de

negociación abiertos por el Grupo, encaminados a garantizar la viabilidad financiera del mismo y la situación actual de deudas vencidas pendientes de pago, advertimos que se podría producir la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, lo que a su vez, podría poner de manifiesto variaciones en el valor de realización de dichos activos inmobiliarios respecto de las valoraciones referidas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

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

En relación al primer párrafo de énfasis descrito, con fecha 9 de noviembre de 2016 los auditores Baker Tilly FMAC emiten rectificación aclarando que *“nuestro párrafo de énfasis hace mención a lo indicado por los administradores de Urbas Grupo Financiero S.A en la nota 3.f. de la memoria consolidada, habiéndose transcrito que “el fondo de maniobra al 31 de diciembre de 2015 es negativo” cuando en la transcripción literal del texto se debería haber omitido la palabra “negativo”. ”*

Cuentas anuales individuales 2016:

Con fecha 27 de abril de 2017 los auditores Baker Tilly FMAC emiten informe de auditoría con sobre las cuentas anuales individuales del ejercicio 2016 con los siguientes párrafos de énfasis que transcribimos literal a continuación:

“(...)Llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en la nota 3.3 de la memoria adjunta, en la que se indica que el fondo de maniobra al 31 de diciembre de 2016 es negativo en 32.301 miles de euros y que la Sociedad mantiene al cierre del ejercicio 2016 deudas vencidas por importe de 90.035 miles de euros, con entidades crédito, fondos de inversión, administraciones públicas y proveedores. Las circunstancias descritas son indicativas de una incertidumbre sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento y de que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas. La continuidad de la actividad de la Sociedad y el efecto que ello pueda producir en las cuentas anuales adjuntas dependerá del cierre exitoso de las negociaciones para la restructuración de la deuda con los acreedores referidos, para adecuar el servicio de la misma a las expectativas de generación de recursos del negocio y financiar adecuadamente sus operaciones, o del desenlace final de cualquier otra medida o decisión adicional que se pudiera adoptar. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Asimismo, llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en las notas 8,10 y 11 de la memoria adjunta, en la que se indica que, al cierre del ejercicio 2016, en la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios (inversiones inmobiliarias y existencias) de la Sociedad y en la determinación del valor razonable de la participación financiera en Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y sus sociedades dependientes, se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Teniendo en cuenta los procesos de negociación abiertos por la Sociedad, encaminados a garantizar la viabilidad financiera de la misma y la situación actual de las deudas vencidas, advertimos que se podría producir la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, lo que a su vez, podría poner de manifiesto variaciones en el valor de realización de dichos activos inmobiliarios respecto de las valoraciones referidas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión. (...)”

Cuentas anuales consolidadas 2016:

Con fecha 27 de abril de 2017 los auditores Baker Tilly FMAC emiten informe de auditoría con sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 con los siguientes párrafos de énfasis que transcribimos literal a continuación :

“(...)Llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en la nota 3.f de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que el Grupo presenta al cierre del ejercicio 2016 deudas vencidas por importe de 145.920 miles de euros, con entidades crédito, fondos de inversión, administraciones públicas y proveedores. Las circunstancias descritas son indicativas de una incertidumbre sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento y de que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas. La continuidad de la actividad del Grupo y el efecto que ello pueda producir en las cuentas anuales consolidadas adjuntas dependerá del cierre exitoso de las negociaciones para la restructuración de la deuda con los acreedores referidos, para adecuar el servicio de la misma a las expectativas de generación de recursos del negocio y financiar adecuadamente sus operaciones, o del desenlace final de cualquier otra medida o decisión adicional que se pudiera adoptar. En cualquier caso, hacemos constar que durante el primer trimestre del ejercicio 2017 del Grupo ha alcanzado un acuerdo de refinanciación, que afecta a 47.300 miles de euros aproximadamente, de la deuda vendida a 31 de diciembre de 2016, por lo que teniendo en cuenta dicha circunstancia, la deuda vencida pendiente de pago quedaría fijada en 98.620 miles de euros .Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Asimismo, llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en las notas 11 y 13 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que en la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios (inversiones inmobiliarias y existencias) del Grupo, al cierre del ejercicio 2016, se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Teniendo en cuenta los procesos de negociación abiertos por el Grupo, encaminados a garantizar la viabilidad financiera del mismo y la situación actual de deudas vencidas pendientes de pago, advertimos que se podría producir la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, lo que a su vez, podría poner de manifiesto variaciones en el valor de realización de dichos activos inmobiliarios respecto de las valoraciones referidas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

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

20.4.2. Indicación de cualquier otra información en el documento de registro que haya sido auditada por los auditores.

Con fecha 26 de mayo de 2015, la firma “Grant Thornton, SLP”, en su calidad de experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, emitió informe sobre la valoración de las aportaciones no dinerarias realizadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 y en el artículo 300 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en relación a la ampliación de capital de la Compañía por una cifra nominal total de 307.590.400,00 € con una prima de emisión total y conjunta de 76.897.600,00 €, esto es por un importe total de la emisión de 384.488.000,00 €, 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.”, domiciliada en Madrid, calle Santa Cruz de Marcenado, número 4, con C.I.F. número B/87031936, según las condiciones establecidas en el informe emitido por los Administradores de la sociedad emitido en fecha 21 de mayo de 2015, que se puso a disposición de los accionistas con carácter previo a la aprobación de dicha ampliación de capital en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Compañía “URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.” celebrada el 10 de julio de 2015, en primera convocatoria, en su punto Quinto del Orden del Día.

Con fecha 4 de diciembre de 2017, el emisor ha publicado el Informe Financiero Semestral, que ha sido objeto de auditoría, referido al primer semestre del ejercicio 2017, con la consiguiente revisión de tasaciones de los activos incluidos en el presente Documento de Registro.

Cuando los datos financieros del documento de registro no se hayan extraído de los estados financieros auditados del emisor, éste debe declarar la fuente de los datos y declarar que los datos no han sido auditados.

Los datos financieros del Documento de Registro que se refieren a fecha 31 de diciembre de 2016, han sido extraídos de los estados financieros auditados del emisor, no habiendo realizado auditoría de los datos trimestrales.

20.5. Antigüedad de la información financiera más reciente.

20.5.1. El último año de información financiera auditada no puede preceder en más de:

El último año de información financiera auditada incluida en este documento de Registro corresponde al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2016, y por tanto, no precede en más de 15 meses a la fecha de este Documento de Registro.

20.6. Información intermedia y demás información financiera.

20.6.1. Si el emisor ha venido publicando información financiera trimestral o semestral desde la fecha de sus últimos estados financieros auditados, éstos deben incluirse en el documento de registro. Si la información financiera trimestral o semestral ha sido revisada o auditada, debe también incluirse el informe de auditoría o de revisión. Si la información financiera trimestral o semestral no ha sido auditada o no se ha revisado, debe declararse este extremo.

Con fecha 4 de diciembre de 2017, el emisor ha publicado el Informe Financiero Semestral, que ha sido objeto de auditoría, referido al primer semestre del ejercicio 2017, con la consiguiente revisión de tasaciones de los activos incluidos en el presente Documento de Registro.

Con fecha 28 de febrero de 2018, el emisor ha publicado el Informe Financiero Semestral referido al segundo semestre del ejercicio 2017, que se ha tenido en cuenta en la redacción del presente Documento de Registro.

A continuación se detallan los balances de situación de Urbas y sociedades referidos a los ejercicios 2017 y 2016.

(Cifras en miles de euros)	2017 (*)	2016	Var. 17/16
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles	3	3	0,0%
Inmovilizaciones materiales	2.652	2.795	-5,1%
Inversiones inmobiliarias	29.074	29.383	-1,1%
Activos financieros no corrientes	84	80	5,0%
Inversion en empresas asociadas	1.245	1.245	0,0%
Activos por impuestos diferidos	140	140	0,0%
Total activo no corriente	33.198	33.646	-1,3%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	502.959	504.341	-0,3%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	985	774	27,3%
Otros activos financieros corrientes	4.644	2.961	56,8%
Administraciones Públicas deudoras	429	1.545	-72,2%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	247	463	-46,7%
Total activo corriente	509.264	510.084	-0,2%
TOTAL ACTIVO	542.462	543.730	-0,2%

(Cifras en miles de euros)	2017 (*)	2016	Var. 17/16
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	343.742	336.113	2,3%
Prima de emisión	55.688	53.780	3,5%
Reservas de la Sociedad Dominante	143.726	144.593	-0,6%
Reserva de fusión	(231.804)	(231.804)	0,0%
Reservas en sociedades consolidadas	1.175	(4.524)	-126,0%
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	5.259	4.832	8,8%
Total patrimonio neto atribuible a accionistas Soc Dom.	317.786	302.990	4,9%
Intereses minoritarios	817	5	
Total patrimonio neto	318.603	302.995	5,2%
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	-	-	
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	4.585	1.041	340,4%
Otros pasivos no corrientes	1.855	2.405	-22,9%
Provisiones a largo plazo	11.702	11.786	-0,7%
Total pasivo no corriente	18.142	15.232	19,1%
PASIVO CORRIENTE:			
Provisiones a corto plazo	21	21	0,0%
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	119.527	131.758	-9,3%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10.124	10.727	-5,6%
Administraciones Públicas acreedoras	10.001	10.587	-5,5%
Otros pasivos corrientes	66.044	72.410	-8,8%
Total pasivo corriente	205.717	225.503	-8,8%
TOTAL PASIVO	542.462	543.730	-0,2%

(*) Información financiera no auditada

Las principales variaciones durante el ejercicio 2017 corresponden por un lado en el Activo del balance a existencias por las bajas de las ventas de suelos producidas por las adjudicaciones. También encontramos un incremento significativo en la partida de "Otros activos financieros corrientes" como consecuencia de los préstamos otorgados a las sociedades Gesfina Capital y Finanzas S.L. y Inversiones Parque Tropical S.L. El saldo principal pendiente con estas dos sociedades es de 2.095 cada una de ellas, pactándose la liquidación de intereses al final de la amortización del préstamo. La reducción en la partida de "Administraciones públicas

deudoras” corresponde a la compensación del IVA a devolver del 2016 con la deuda pendiente con hacienda recogida en la partida “Administraciones públicas deudoras”.

Por el lado del Pasivo del balance destacar primero el incremento en el patrimonio neto producido por las ampliaciones de capital y el efecto positivo de la cuenta de resultados del periodo. Concretamente, se han producido tres ampliaciones de no dinerarias por un importe nominal global de 7.629.065,47 euros con una prima de emisión total de 1.907.266,38 euros en la cual se cancela créditos reconocidos en el pasivo del balance de Urbas por importe de 9.536.331,85 euros. Como resultado, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 343.741.606,96 €, distribuido en 34.374.160.696 acciones (ver punto 20.9.d).

Destacar por también la reducción en la deuda con entidades de crédito consecuencia principalmente del acuerdo alcanzado con SAREB en virtud del cual se ha reestructurado y refinanciado la deuda de Urbas Grupo Financiero y sociedades dependientes (Grupo Urbas) que inicialmente era de 47,3 MM de €, la cual tras el acuerdo, pasó a fijarse en 40,3 MM de € (ver punto 10.3); así como de las adjudicaciones efectuadas en este periodo. Con 30 de septiembre 2017 se produjo un impago por importe de 3,6 millones de euros consecuencia del incumplimiento de la primera fecha de pago del calendario pactado con esta entidad.

Igualmente se produce una disminución en la partida “Otros pasivos corrientes” asociado por un lado a la cancelación de la deudas a través de las ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio y al acuerdo alcanzado con el fondo de inversión Goya Debtco. Con fecha 31 de diciembre de 2017 se produjo impago por importe de 1,3 millones de euros de la primera fecha de pago del calendario pactado del acuerdo de refinanciación anteriormente señalado con dicho fondo.

Cuenta de resultados

(Cifras en euros)	2017 ^(*)	2016	Var. 17/16
Ingresos por ventas promocion viviendas	142	-	
Ingresos por ventas promocion suelo	3.592	6.320	-43,2%
Ingresos por rentas (alquileres)	524	719	-27,1%
Importe neto de la cifra de negocio	4.258	7.039	-39,5%
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)	(291)	115	
Aprovisionamientos	(2.796)	(5.332)	-47,6%
Gastos de personal	(642)	(658)	-2,4%
Dotación a la amortización	(268)	(138)	94,2%
Servicios exteriores	(1.712)	(2.152)	-20,4%
Tributos	(1.137)	(1.131)	0,5%
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	-	-	
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	(222)	(335)	-33,7%
Otros ingresos de explotación	2.891	232	1146,1%
Otros gastos de explotación	(50)	(1.185)	-95,8%
RESULTADO DE EXPLOTACION	31	(3.545)	-100,9%
Ingresos financieros	7.760	5.055	53,5%
Gastos financieros	(3.442)	(5.829)	-41,0%
Variación de instrumentos financieros	910	9.158	-90,1%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	5.259	4.832	8,8%
Impuestos sobre las ganancias	-	-	
RESULTADO DEL EJERCICIO	5.259	4.832	8,8%

Los ingresos por ventas se corresponde con las adjudicaciones realizadas por la entidad Kutxabank, S.A. de la finca denominada en existencias "Barranco de Don Juan" de Cabanillas del Campo (Guadalajara) con un valor neto de existencias de 715 miles de euros a un precio de 1.260 miles de euros resultando un beneficio neto de 545 miles de euros, así como por la entidad Banco Sabadell, S.A. de varias parcelas en los sectores 2 y 3 de Tórtola (Guadalajara) con un valor neto de existencias de 2.058 miles de euros a un precio de 2.332 miles de euros.

En líneas generales los gastos permanecen constantes, teniendo en cuenta que la línea de aprovisionamientos refleja las bajas de existencias de los suelos vendidos comentados en el párrafo anterior. La partida de "Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado" corresponde en 2016 al resultado por la adjudicación de las oficinas de la C/Velázquez en Madrid; en 2017 corresponde al deterioro de los activos asociados al

inmovilizado material por importe de 222 miles de euros correspondientes a la actualización de tasaciones realizadas en el 2017.

Como consecuencia del acuerdo con SAREB y Goya Debtco aparece unos beneficios de 2.833 miles de euros en la partida de "Otros ingresos de explotación". Con todo ello, el resultado de explotación ha pasado de las pérdidas de 31 de diciembre del 2016, a un beneficio de 31 miles de euros a 31 de diciembre del 2017.

Dentro del resultado financiero destacar la partida de "Ingresos financieros" provocada por el efecto positivo de la condonación parcial de la deuda con SAREB, según el acuerdo ya comentado anteriormente. No obstante por el lado del gastos financiero también se produce un fuerte incremento como reflejo de actualización de las cantidades reclamadas por los Fondos de Inversión, que ha ascendiendo hasta llegar a los 5,8 millones de euros.

Por otro lado, el resultado de la partida "variación de instrumentos financieros" en 2016 viene motivada en gran parte por la compra de un crédito a Larisa Inverpromo de 10,6 millones de euros por un precio de compra de 3,6 millones de euros.

Como fruto de las adjudicaciones y renegociaciones de la deuda financiera se obtiene una notable mejoría en el resultado neto pasando de un beneficio de 4.832 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 a 5.259 miles de euros a 31 de diciembre de 2017. No obstante, señalar que a fecha de registro del presente Documento, la situación comentada anteriormente con las entidades SAREB y Goya Debtco 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, la compañía está negociando con el fin de abonar la misma a través de la entrega de activos.

20.6.2. Si la fecha del documento de registro es más de nueve meses posterior al fin del último ejercicio auditado, debería contener información financiera intermedia que abarque por lo menos los primeros seis meses del ejercicio y que puede no estar auditada (en cuyo caso debe declararse este extremo).

La información financiera intermedia debe incluir estados comparativos del mismo periodo del ejercicio anterior, salvo que el requisito de información comparativa del balance pueda satisfacerse presentando el balance final del año.

No procede.

20.7. Política de dividendos.

Descripción de la política del emisor sobre el reparto de dividendos y cualquier restricción al respecto.

El Art. 28 de los Estatutos Sociales de Urbas señala lo siguiente:

"Del beneficio líquido que resulte del balance después de deducidos los gastos y de atender debidamente las amortizaciones, se aplicará:

- *La cantidad precisa para cumplir las obligaciones impuestas por la Ley sobre reservas obligatorias.*
- *Hasta un cinco por ciento al Consejo de Administración, que éste repartirá como juzgue oportuno. Para que esta detracción pueda tener lugar, será condición precisa que la Sociedad se halle al corriente de sus obligaciones sobre reservas legales y estatutarias y que con cargo a los beneficios del ejercicio se haya reconocido a los accionistas el derecho a un dividendo no inferior al cuatro por ciento sobre el valor nominal de las acciones.*
- *El resto se distribuirá en la forma en que acuerde la Junta General a propuesta del Consejo de Administración."*

En la actualidad Urbas no ha establecido una política de reparto de dividendos, la cual, en cualquier caso y adicionalmente a lo expuesto dependerá de la obtención de beneficios.

Importe de los dividendos por acción en cada ejercicio para el periodo cubierto por la información financiera histórica, ajustada si ha cambiado el número de acciones del emisor, para que así sea comparable.

La Sociedad no ha acordado repartir beneficios o dividendos por acción en los últimos tres ejercicios incluyendo el ejercicio 2016.

20.8. Procedimientos judiciales y de arbitraje.

Información sobre cualquier procedimiento gubernamental, legal o de arbitraje (incluidos los procedimientos que estén pendientes o aquellos que el emisor tenga conocimiento de que le afectan), durante un periodo que cubra por lo menos los 12 meses anteriores, que puedan tener o hayan tenido en el pasado reciente, efectos significativos en el emisor y/o la posición o rentabilidad financiera del grupo, o proporcionar la oportuna declaración negativa.

Al cierre del ejercicio 2016, se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales del Grupo. No obstante consideramos de interés destacar los siguientes:

- Procedimiento judicial seguido en por la entidad Attijari Wafa Bank contra la sociedad Urbas Maroc SARL, en reclamación de un préstamo que se encuentra avalado por Urbas Grupo Financiero S.A., por importe total de 17.800.000 €. Dicho préstamo hipotecario se encuentra en fase de ejecución por dicha entidad a fecha del presente Documento, si bien hay que hacer constar que debido a la renuncia efectuada por el banco marroquí respecto a la entidad avalista, la ejecución no se dirige contra esta, tal y como se ratificó por Sentencia de fecha 19 de junio de 2013 por la que únicamente se condena a Urbas Maroc, S.A.R.L. al pago de la cantidad debida, quedando el riesgo de avalista supeditado del procedimiento iniciado en España. A la fecha del presente folleto, 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 ejecución de la hipoteca que garantiza dicha deuda, de conformidad con la legislación marroquí aplicable. En cuanto al procedimiento iniciado en España, en reclamación del aval prestado por esta a la sociedad Urbas Maroc S.A.R.L. por el Juzgado de 1ª Instancia número 90 de Madrid se está pendiente de la celebración de juicio, previsto para el ejercicio 2017. El riesgo y las posibles consecuencias económicas para la Compañía de dicho procedimiento dependerá del progreso de la ejecución hipotecaria descrita anteriormente, desconociendo, en la actualidad, la fecha de finalización de este proceso y, consecuentemente, de la potencial liquidación de la deuda restante que prevemos que tenga que hacer frente la compañía. No obstante, la Compañía procedió a dotar una provisión para riesgos y gastos por importe de 3 millones de euros, debido a la condición de avalista de la compañía del préstamo hipotecario, en base a la opinión de sus asesores legales, que han estimado su responsabilidad en dicha cantidad, que se corresponde con la diferencia existente entre la liquidación final del préstamo hipotecario y el valor de adjudicación estimado. En cuanto a los gastos abonados hasta la fecha, se corresponden con honorarios de abogado y procurador por la representación legal de la compañía en el procedimiento indicado y que ascienden a 20 miles de euros.
- Procedimientos judiciales derivados de reclamaciones efectuadas por los trabajadores del Hotel Monasterio San Miguel, tras el cierre del mismo, cuya empleadora fue la empresa Inmobiliaria Amuerga, S.L., dependiente del Grupo Jale, y en las que el Grupo Urbas fue empresa codemandada. Las Sentencias dictadas por los distintos Juzgados de lo Social de Jerez de la Frontera, condena solidariamente a las empresas Hoteles Jale, S.L., Inmobiliaria Amuerga, S.L., Construcciones Landaca, S.L., Casas Nobles Hosteleras, S.L., y a Grupo Urbas, por un importe total aproximado de 700.000 € el cual ha sido totalmente provisionado por la Sociedad. En la actualidad se está a la espera de decisión sobre el recurso interpuesto para hacerla valer en la totalidad de los procedimientos judiciales.
- Ejecución de Títulos Judiciales en el Procedimiento Ordinario 56 /2005, seguido en el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Número 1 de Guadalajara, a instancia del demandante y otros, contra Urbas Grupo Financiero S.A. y el Ayuntamiento de Pioz, como responsables solidarios del pago de un total de 464.054,77 € Se trata de una indemnización por daños y perjuicios a favor de los propietarios de determinados terrenos ubicados en el SUE 2 de Pioz desarrollado por la Compañía, por haber valorado el suelo propiedad de estos por debajo de su valor de mercado y cuyo importe está totalmente provisionado en balance.
- Distintos procedimientos judiciales seguidos en reclamación de préstamos hipotecarios que se encuentran vencidos y que están en fase ejecutiva por un importe total de 27.195 miles de euros de principal y 5.802 de intereses a fecha 31 de diciembre de 2016 (ver punto 10.1 Deudas con entidades de crédito).
- Diligencias Previas 56/2017, seguidas ante el Juzgado Central de Instrucción nº 4 de la Audiencia Nacional, por la comisión de presuntos delitos de estafa, delitos relativos al mercado y a los consumidores, y delito societario de administración desleal, contra Urbas Grupo Financiero S.A., el Consejo de Administración de la Compañía a fecha de emisión del informe de administradores relativo a la ampliación de capital y otros. Como consecuencia de las mismas por el Ministerio Fiscal se interesa la investigación de la 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 Compañía en un total de 384.488.000,00 €; por aportación no dineraria del 100 % de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., fundamentándolo en la presunta irracionalidad de las valoraciones. Más concretamente argumenta el fiscal que para dicha ampliación “se valoraron los inmuebles de Aldira y las sociedades con las que se amplió su capital previamente a su integración en Urbas en 384 millones, muy por encima de los 133 millones en los que se cifra su importe en el momento de las aportaciones de esos mismos inmuebles a Aldira”.

En relación con todo ello, con fecha 30 de noviembre de 2017, la Compañía procedió a presentar el Informe de Auditoría de la Información Financiera Intermedia Consolidada correspondientes al período de seis meses terminado al 30 de junio de 2017, de Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes, en el que se expresa la opinión del auditor de cuentas de la sociedad Baker Tilly FMAC S.A.L.P., y que consta publicado tanto en la página web de la CNMV como en la de la Compañía. En cuanto al posible impacto del procedimiento en el órgano de administración, a fecha actual es imposible hacer una previsión al respecto, ya que en todo caso se derivará de la instrucción que se practique al efecto de determinar sus posibles responsabilidades.

Con fecha 9 de abril de 2018, por dicho Juzgado se ha dictado Auto conforme a informe del Ministerio Fiscal, acordando la prohibición de disponer sobre las acciones de la Compañía procedentes de la ampliación de capital elevada a público en escritura otorgada en escritura otorgada el 6 de agosto de 2015 ante el notario D. Francisco Consegal García con el nº 2246 de su protocolo ordinario.

20.9. Cambios significativos en la posición financiera o comercial del emisor.

Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera o comercial del grupo que se haya producido desde el fin del último periodo financiero del que se haya publicado información financiera auditada o información financiera intermedia, o proporcionar la oportuna declaración negativa.

Desde los últimos estados financieros intermedios de 31 de diciembre de 2017, no se ha producido cambio significativo alguno en la posición financiera.

21. INFORMACIÓN ADICIONAL.

21.1. Capital social.

La siguiente información a partir de la fecha del balance más reciente incluido en la información financiera histórica.

21.1.1 . Importe del capital emitido, y para cada clase de capital social:

a) Número de acciones autorizadas.

A la fecha de registro del Folleto el capital social de la Compañía es de TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SEIS EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (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. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta.

b) Número de acciones emitidas e íntegramente desembolsadas y las emitidas pero no desembolsadas íntegramente.

El capital social de URBAS GRUPO FINANCIERO a la fecha de este documento registro es de TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN 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.-€) de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma serie y clase, íntegramente suscritas y desembolsadas. Esta cifra de capital social incluye las acciones objeto del presente Folleto.

c) Valor nominal por acción o que las acciones no tienen ningún valor nominal.

El valor nominal de las acciones emitidas es de 0,010 euros por acción según acuerdo de reducción de capital de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en segunda convocatoria el día 13 de diciembre de 2010.

d) Una conciliación del número de acciones en circulación al principio y al final del año. Si se paga más del 10% del capital con activos distintos del efectivo dentro del periodo cubierto por la información financiera histórica, debe declararse este hecho.

La conciliación del número de acciones, así como las variaciones en el capital social dentro del periodo cubierto por la información financiera histórica se muestran en la siguiente tabla:

FECHA ACUERDO	IMPORTE AUMENTO (NOMINAL)	CAPITAL RESULTANTE	Nº DE ACCIONES EMITIDAS	Nº TOTAL DE ACCIONES
13/03/2014	1.678.517,32 €	18.865.969,92 €	167.851.732	1.886.596.992
10/06/2014	1.877.974,50 €	20.743.944,42 €	187.797.450	2.074.394.442
18/07/2014	2.045.200,28 €	22.789.144,70 €	204.520.028	2.278.914.470
12/03/2015	2.995.462,58 €	25.784.607,28 €	299.546.258	2.578.460.728
05/08/2015	2.737.534,21 €	28.522.141,49 €	273.753.421	2.852.214.149
06/08/2015	307.590.400,00 €	336.112.541,49 €	30.759.040.000	33.611.254.149
08/02/2017	3.761.022,89 €	339.873.564,38 €	376.102.289	33.987.356.438
26/06/2017	895.901,64 €	340.769.466,02 €	89.590.164	34.076.946.602
10/08/2017	2.972.140,94 €	343.741.606,96 €	297.214.094	34.374.160.696

A fecha de presente Documento Registro el capital social de la Sociedad es de TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SEIS EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (343.741.606,96 €) y está representado por 34.374.160.696 acciones ordinarias de 0,01 euros de valor cada una.

21.1.2. Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de esas acciones.

No existen acciones que no representen capital.

21.1.3. Número, valor contable y valor nominal de las acciones del emisor en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales.

Ni Urbas Grupo Financiero ni sus filiales poseen acciones propias a la fecha de registro del presente Documento de Registro.

21.1.4. Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con warrants, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción.

A fecha de registro de este Documento de Registro no existen valores del tipo mencionado vigentes.

21.1.5. Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre un compromiso de aumentar el capital.

En la Junta General Ordinaria celebrada en fecha 30 de junio de 2017, se adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

TERCERO.- Ampliar, si procede, 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 cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, determinando para ello la fecha de efectiva ampliación por compensación en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escritura publicas de ampliación de capital.

Al tratarse de la modalidad de aumento de capital por compensación especial, distinta de la aportación dineraria, no concurre el derecho de suscripción preferente al que se refiere el artículo 304 de la Ley de Sociedades de capital.

En cumplimiento del artículo 301.3 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se pone a disposición de los accionistas el informe emitido por los administradores así como el informe emitido por el auditor de cuentas de la sociedad.

Además en la Junta General Ordinaria celebrada en fecha 19 de julio de 2016, se adoptaron entre otros los siguientes acuerdos:

NOVENO.- Facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en derecho sea necesario, para que, al amparo del artículo 297 de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de la presente Junta, en la cantidad máxima equivalente a la mitad del capital de la Sociedad en el momento en que se adopte el acuerdo de ampliación. Los aumentos de capital al amparo de esta autorización se realizarán

mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones con o sin prima - cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias. Asimismo, el Consejo de Administración podrá fijar, en todo lo no previsto, los términos y condiciones de los aumentos de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de ejercicio del derecho de suscripción preferente. El Consejo de Administración podrá también establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas, así como dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital y número de acciones.

Asimismo, en relación con los aumentos de capital que se realicen al amparo de esta autorización, se faculta al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

DÉCIMO.- Autorizar, en su caso, al Consejo 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 CIEN 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.

21.1.6. Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones.

Al margen de lo mencionado en el apartado 21.1.4 anterior, no hay ningún capital de ningún miembro del Grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción.

21.1.7. Evolución del capital social resaltando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

Ver apartado 21.1.1.d).

21.2. Estatutos y escritura de constitución.

21.2.1. Descripción del objeto social y fines del emisor y dónde pueden encontrarse en los estatutos y escritura de constitución.

El objeto social del emisor está incluido en el artículo 2 de los Estatutos Sociales cuyo contenido literal se expone a continuación:

“El objeto de la Sociedad consiste en:

- (i) La adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta y toda clase de negocios de transportes, abastecimientos y construcciones.*
- (ii) El estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, promoción, asesoramiento, administración, gestión o explotación de negocios relacionados con el sector energético.*
- (iii) 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.*

Para la plena eficacia y máxima agilización de las actividades que constituyen el objeto social de la Compañía, ésta podrá:

- a) Asociarse, participar, intervenir y colaborar con otras personas jurídicas, públicas y privadas, civiles o mercantiles.*
- b) Constituir, fundar, participar y adquirir toda clase de Sociedades civiles y mercantiles, acciones, participaciones y obligaciones sociales, mediante las suscripciones y desembolsos correspondientes.*

c) Regir, administrar y representar toda clase de personas jurídicas en las que, por cualquier motivo, participe o intervenga la Sociedad.”

Los Estatutos Sociales están disponibles para la consulta pública en la página web de la Compañía (<http://www.grupourbas.com/comprar/piso-vivienda/estatutos-sociales.html>), y en la dirección tanto de la sede social en Madrid, Calle Santa Cruz de Marcenado, 4, como en la oficina operativa de la Compañía en Guadalajara, Plaza de los Caídos en la Guerra Civil, nº 7.

La Escritura de Constitución se encuentra en la sede social de la Compañía. El objeto social se encuentra en los Estatutos que forman parte de dicha Escritura, así como en las modificaciones posteriores y en particular en la escritura pública de modificación de artículos estatutarios otorgada ante el notario de Madrid D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 9 de agosto de 2012, número 2045 de los de su protocolo.

21.2.2. Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor relativa a los miembros de los órganos de administración, de gestión y de supervisión.

Estatutos Sociales y Reglamento del Consejo de Administración (RCA)

Urbas es regida y administrada por un Consejo de Administración compuesto, de acuerdo con lo establecido por el artículo 20 de los Estatutos Sociales y el artículo 5 del RCA, por un número de consejeros no inferior a cinco ni superior a 10, a fijar por la Junta General de Accionistas. A la fecha de redacción del Documento de Registro, el Consejo de Administración estaba compuesto por cinco miembros.

De acuerdo con el artículo 20 de los Estatutos Sociales y con lo dispuesto en el RCA, la duración del mandato de los consejeros es de cuatro años, siendo el cargo renunciante, revocable y reelegible por períodos de igual duración máxima. Los consejeros elegidos por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de la primera Junta General de Accionistas que se celebre con posterioridad, donde dicho nombramiento será ratificado o rechazado.

La elección de los consejeros corresponde a la Junta General, o al propio Consejo de Administración de acuerdo con la facultad de cooptación que tiene legalmente atribuida, pudiendo ser nombrado consejero cualquier persona física o jurídica, (artículos 21 y 22 de los Estatutos Sociales) y se trate de personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia profesional (artículo 19 del RCA).

La propuesta de nombramiento o reelección de los miembros del consejo de administración corresponde a la comisión de nombramientos y retribuciones, si se trata de consejeros independientes, y al propio consejo, en los demás casos.

La propuesta deberá ir acompañada en todo caso de un informe justificativo del consejo en el que se valore la competencia, experiencia y méritos del candidato propuesto, que se unirá al acta de la junta general o del propio consejo.

La propuesta de nombramiento o reelección de cualquier consejero no independiente deberá ir precedida, además, de informe de la comisión de nombramientos y retribuciones.

Lo dispuesto en este artículo será igualmente aplicable a las personas físicas que sean designadas representantes de un consejero persona jurídica. La propuesta de representante persona física deberá someterse al informe de la comisión de nombramientos y retribuciones

Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General, y cuando dimitan. Asimismo, los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración 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 (artículo 21 del RCA).

Según el artículo 23 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración se reunirá siempre que lo convoque su Presidente, a iniciativa propia o previa solicitud por escrito de algún consejero, en cuyo caso deberá convocar la reunión dentro de los treinta días siguientes a tal petición. Las reuniones se celebrarán en el lugar dentro de la población del domicilio social de la Compañía y en la hora que fije el Presidente, por decisión propia o con arreglo a lo que solicite la mayoría de consejeros.

Para que el Consejo quede válidamente constituido se precisa que estén presentes o representados la mayoría de los consejeros que lo componen, pudiendo el consejero que no pueda asistir a una reunión delegar, por escrito, su representación y voto en otro consejero. Salvo los casos en que la Ley exija mayorías reforzadas, los acuerdos se tomarán por mayoría de los consejeros presentes y representados, resolviendo los empates el voto de calidad del Presidente.

De acuerdo con el artículo 20 de los Estatutos Sociales y los artículos 10, 11 y 13 del RCA, el Consejo elegirá de entre sus miembros un Presidente, que dirigirá los debates, pudiendo asimismo nombrar de entre sus miembros uno o varios Vicepresidentes, que sustituirán en sus funciones al Presidente en caso de imposibilidad o ausencia. El Consejo nombrará un Secretario, que no necesitará ser consejero ni accionista, pudiendo elegir uno o varios Vicesecretarios.

Además, en caso de que el presidente tenga la condición de consejero ejecutivo, el consejo de administración, con la abstención de los consejeros ejecutivos, deberá nombrar necesariamente a un consejero coordinador entre los consejeros independientes, que estará especialmente facultado para solicitar la convocatoria del consejo de administración o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día de un consejo ya convocado, coordinar y reunir a los consejeros no ejecutivos y dirigir, en su caso, la evaluación periódica del presidente del consejo de administración.

Corresponde al Consejo de Administración la representación de la Compañía, así como cuantas facultades de dirección, supervisión y control se precisen para la consecución de los fines sociales, sin más limitación que las facultades que la Ley y los Estatutos Sociales expresamente reservan a la Junta General (artículos 24 de los Estatutos Sociales y 6, 7 y 8 del RCA).

El RCA regula las relaciones del Consejo con los accionistas, los auditores y los miembros de la Alta Dirección de la Compañía, así como las obligaciones y deberes de los consejeros, en concreto, los de confidencialidad, no competencia y lealtad.

En la Junta General de Accionistas celebrada en julio de 2015 se aprobó la adaptación de los Estatutos Sociales, del Reglamento del Consejo de Administración y del Reglamento de la Junta General de Accionistas al Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Dichos documentos están disponibles al público en la sección de "Información sobre Gobierno Corporativo" de Urbas y en la web de la CNMV (www.cnmv.es).

Igualmente y a efectos de su adaptación a 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, la Junta General de Accionistas de fecha 19 de julio de 2016 procedió a la modificación de los artículos 9, 23 y 24 bis de los Estatutos Sociales, y el Consejo de Administración en julio de 2017 ha procedido a la modificación del Reglamento del Consejo de Administración en cuanto a la regulación de las funciones de supervisión de las operaciones con partes vinculadas encomendando dicha función a la Comisión de Auditoría de la Compañía

El texto refundido de los Estatutos Sociales, está a disposición de los inversores en la web de Urbas www.grupourbas.com.

Reglamento Interno de Conducta (RIC)

Urbas dispone de Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores que es de aplicación a los miembros del Consejo de Administración y al personal de Alta Dirección (en adelante "Personas Afectadas") por tener acceso a información privilegiada o reservada.

El RIC aborda las siguientes materias:

- Definición de Operaciones personales y regulación de los contratos de gestión de cartera, estableciendo límites y procedimiento de comunicación.
- Mecanismos de salvaguarda y tratamiento de la información privilegiada.
- Regulación de la información relevante.
- Prohibición de utilización de información privilegiada o relevante para la provocación de una evolución artificial de la cotización o para beneficio propio o de un tercero.
- Normas en relación a las operaciones de autocartera.
- Consecuencias del incumplimiento del Reglamento Interno de Conducta en el ámbito de las normas de ordenación y disciplina del Mercado de Valores.

El Reglamento Interno de Conducta está disponible al público en la web de Urbas (<http://www.grupourbas.com/comprar/piso-vivienda/reglamento-interno-conducta.html>) así como en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

21.2.3. Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes.

No existen diferentes clases de acciones de Urbas, y todas las acciones confieren a su titular los mismos derechos y beneficios, sin perjuicio de las restricciones que se puedan establecer por acuerdo de Junta General de Accionistas o por voluntad propia del titular de las acciones en relación al ejercicio del derecho de suscripción preferente.

21.2.4. Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley.

Los tenedores de las acciones de Urbas disfrutan de los derechos que la legislación les concede. Para modificar tales derechos, y en la medida en que la Ley lo permita, habría que introducir las modificaciones pertinentes en

los Estatutos Sociales de Urbas, los cuales no contemplan, para su modificación, ningún requisito adicional a los establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

21.2.5. Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión.

A fecha de registro del Documento y de conformidad con los artículos 9, 11 y 13 de los Estatutos Sociales, los artículos 8, 9, 10, y 11 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de Urbas, las condiciones que rigen la convocatoria de las Juntas Generales de Accionistas, así como las condiciones de admisión, son las siguientes:

Publicación y anuncio de la convocatoria

El anuncio expresará la fecha, lugar y hora de la reunión en primera convocatoria, y todos los asuntos que vayan a tratarse incluidos en el Orden del Día. Asimismo, hará constar la fecha, lugar y hora en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar por lo menos, un plazo de veinticuatro horas.

El anuncio de la convocatoria de junta general de sociedad, además de las menciones legalmente exigibles con carácter general, expresará la fecha en la que el accionista deberá tener registradas a su nombre las acciones para poder participar y votar en la junta general, el lugar y la forma en que puede obtenerse el texto completo de los documentos y propuestas de acuerdo, y la dirección de la página web de la sociedad en que estará disponible la información.

Además, el anuncio deberá contener una información clara y exacta de los trámites que los accionistas deberán seguir para participar y emitir su voto en la junta general, incluyendo, en particular, los siguientes extremos:

- El derecho a solicitar información, a incluir puntos en el orden del día y a presentar propuestas de acuerdo, así como el plazo de ejercicio.
- El sistema para la emisión de voto por representación, con especial indicación de los formularios que deban utilizarse para la delegación de voto y de los medios que deban emplearse para que la sociedad pueda aceptar una notificación por vía electrónica de las representaciones conferidas.
- Los procedimientos establecidos para la emisión del voto a distancia, sea por correo o por medios electrónicos.

Derechos de información del accionista.

Desde la fecha de publicación del anuncio de convocatoria de la Junta General, la Sociedad pondrá a disposición de sus accionistas los documentos e informaciones que deban facilitarse a los mismos por imperativo legal o estatutario en relación con los distintos puntos incluidos en el Orden del Día, incorporándose dichos documentos e informaciones a la página Web de la Sociedad (www.grupourbas.com) desde la mencionada fecha. Sin perjuicio de ello, podrán examinar en el domicilio social la anterior documentación e, igualmente, podrán solicitar la entrega o el envío gratuito de la misma en los términos previstos legalmente.

Además, desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la junta general, la sociedad deberá publicar ininterrumpidamente en su página web, al menos, la siguiente información:

- a) El anuncio de la convocatoria.
- b) El número total de acciones y derechos de voto en la fecha de la convocatoria, desglosados por clases de acciones, si existieran.
- c) Los documentos que deban ser objeto de presentación a la junta general y, en particular, los informes de administradores, auditores de cuentas y expertos independientes.
- d) Los textos completos de las propuestas de acuerdo sobre todos y cada uno de los puntos del orden del día o, en relación con aquellos puntos de carácter meramente informativo, un informe de los órganos competentes comentando cada uno de dichos puntos. A medida que se reciban, se incluirán también las propuestas de acuerdo presentadas por los accionistas.
- e) En el caso de nombramiento, ratificación o reelección de miembros del consejo de administración, la identidad, el currículum y la categoría a la que pertenezca cada uno de ellos, así como la propuesta e informes a que se refiere el artículo 529 decies de la Ley de Sociedades de Capital. Si se tratase de persona jurídica, la información deberá incluir la correspondiente a la persona física que se vaya a nombrar para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo.
- f) Los formularios que deberán utilizarse para el voto por representación y a distancia, salvo cuando sean enviados directamente por la sociedad a cada accionista. En el caso de que no puedan publicarse en la página web por causas técnicas, la sociedad deberá indicar en ésta cómo obtener los formularios en papel, que deberá enviar a todo accionista que lo solicite.

Los accionistas que representen al menos el tres por ciento del capital social podrán, adicionalmente, solicitar de los administradores, en los términos establecidos en la Ley, hasta el quinto día anterior a la celebración de la Junta, o verbalmente durante la misma, la documentación, informes o aclaraciones que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes.

También podrán los accionistas solicitar información, aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General.

El Consejo de Administración deberá proporcionar la información solicitada a los accionistas, salvo que a juicio del Presidente implicase un perjuicio para los intereses sociales. Esta excepción no procederá cuando la solicitud está apoyada por accionistas que representen, al menos; la cuarta parte del capital social.

En el caso de que no pueda proporcionarse la información solicitada en la propia Junta General y no proceda su denegación, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito en un plazo de siete días desde la terminación de la Junta.

Los administradores no estarán obligados a responder a preguntas concretas de los accionistas cuando, con anterioridad a su formulación, la información solicitada esté clara y directamente disponible para todos los accionistas en la página web de la sociedad bajo el formato pregunta-respuesta.

Los accionistas que representen al menos el tres por ciento del capital social podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la junta general ordinaria, incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. En ningún caso podrá ejercitarse dicho derecho respecto a la convocatoria de juntas generales extraordinarias.

El ejercicio de este derecho deberá efectuarse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta. La falta de publicación en plazo del complemento será causa de nulidad de la junta.

Los accionistas que representen al menos el tres por ciento del capital social podrán, en el mismo plazo señalado en el apartado anterior, presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la junta convocada. La sociedad asegurará la difusión de estas propuestas de acuerdo y de la documentación que en su caso se adjunte, entre el resto de los accionistas, de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del artículo anterior.

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 197 y 520 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas podrán solicitar del Consejo de Administración, hasta el quinto día anterior a la celebración de la Junta, o verbalmente durante la misma, la documentación, informes o aclaraciones que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. Si el derecho del accionista no se pudiera satisfacer en ese momento, los administradores estarán obligados a facilitar la información solicitada por escrito, dentro de los siete días siguientes al de la terminación de la junta. La vulneración del derecho de información previsto solo facultará al accionista para exigir el cumplimiento de la obligación de información y los daños y perjuicios que se le hayan podido causar, pero no será causa de impugnación de la junta general. En el supuesto de utilización abusiva o perjudicial de la información solicitada, el socio será responsable de los daños y perjuicios causados.

También podrán los accionistas solicitar información, aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y al informe del auditor, desde la celebración de la última Junta General, esto es, desde el 30 de junio de 2014. El Consejo de Administración deberá proporcionar la información solicitada a los accionistas, salvo que a juicio del Presidente implicase un perjuicio para los intereses sociales. Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco por ciento del capital social. En el caso de que no pueda proporcionarse la información solicitada en la propia Junta General y no proceda su denegación, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito en un plazo de siete días desde la terminación de la junta.

La sociedad pondrá a disposición de los accionistas en la página web de la sociedad (www.grupourbas.com) los formularios que deberán utilizarse para el voto por representación y a distancia, así como las instrucciones precisas para su correcta cumplimentación y remisión a la sociedad.

De conformidad con el art. 514 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital la sociedad garantizará la igualdad de trato de todos los accionistas que se hallen en la misma posición, en lo que se refiere a la información, la participación y el ejercicio del derecho de voto en la junta general.

Igualmente, y en cumplimiento del art. 528.2 de la Ley de Sociedades de Capital en la página web de la sociedad (www.grupourbas.com), se habilitará un Foro Electrónico de Accionistas, con el fin de facilitar su comunicación con carácter previo a la celebración de la Junta General.

Derecho de asistencia.

Podrán asistir a la Junta General todos aquellos accionistas que acrediten la titularidad de al menos cincuenta acciones con cinco días antelación, como mínimo, a la fecha de celebración de la Junta.

Los accionistas titulares de un menor número de acciones podrán delegar la representación de las mismas en un accionista con derecho de asistencia o agruparse con otros para alcanzar el mínimo exigido. La agrupación deberá llevarse a cabo con carácter especial para cada Junta y constar por escrito. Los accionistas agrupados deberán conferir su representación a uno de ellos.

Los administradores de la Sociedad asistirán a las Juntas Generales.

El Presidente podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente, si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

Representación y participación a distancia.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, que no necesitará ser accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta, y estará sujeta a los términos, condiciones y limitaciones establecidos en la Ley.

La participación en la junta general y el voto de las propuestas además, podrán delegarse o ejercitarse directamente por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, en los términos que establezcan los estatutos de la sociedad, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que participa o vota y la seguridad de las comunicaciones electrónicas, a cuyo efecto en el anuncio de la convocatoria se harán constar las instrucciones oportunas.

En caso de que se hayan emitido instrucciones por parte del accionista representado, el representante emitirá el voto con arreglo a las mismas y tendrá la obligación de conservar dichas instrucciones durante un año desde la celebración de la junta correspondiente.

El nombramiento del representante por el accionista y la notificación del nombramiento a la sociedad podrán realizarse por escrito o por medios electrónicos. La sociedad establecerá el sistema para la notificación electrónica del nombramiento, con los requisitos formales, necesarios y proporcionados para garantizar la identificación del accionista y del representante o representantes que designe. Lo dispuesto en este apartado será de aplicación a la revocación del nombramiento del representante.

El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista.

21.2.6. Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales de Urbas ni en el Reglamento de la Junta General de Accionistas que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.

21.2.7. Indicación de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamentos internos, en su caso, que rijan el umbral de participación por encima del cual deba revelarse la participación del accionista.

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales de Urbas, ni en el Reglamento de la Junta General de Accionistas que rijan el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la participación del accionista.

No obstante, es de aplicación al emisor 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 el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

Igualmente y en lo que afecta a este apartado es de aplicación el Real Decreto 1333/2005, de 11 de noviembre, en materia de abuso de mercado, y en particular la obligación de comunicación de las transacciones de los administradores y directivos

21.2.8. Descripción de las condiciones impuestas por las cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley.

Ni los Estatutos Sociales de Urbas, ni el Reglamento de la Junta General de Accionistas establecen condiciones específicas en relación con la regulación de los cambios en el capital social, por lo que resultan de aplicación las condiciones requeridas por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

22. CONTRATOS RELEVANTES.

Resumen de cada contrato relevante, al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial, del cual es parte el emisor o cualquier miembro del grupo, celebrado durante los dos años inmediatamente anteriores a la publicación del documento de registro.

Consideramos relevante hacer constar que a la fecha de registro del Folleto sigue vigente el contrato suscrito en fecha 5 de marzo de 2014, que fue ampliado y modificado mediante adenda de fecha 15 de abril de 2014, 13 de marzo de 2015, 17 de mayo de 2016 y mediante otra de fecha 21 de marzo de 2017, por el que las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., se comprometían a dotar a la compañía de la liquidez necesaria a través de la aperturas de dos líneas de crédito, la primera para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el presente ejercicio 2014 y como mínimo hasta diciembre de 2018, que permitan a ésta 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, por un importe máximo de cuatro millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el 50 % de las disposiciones solicitadas. La segunda línea de crédito se suscribió con la finalidad de establecer una línea de pago a proveedores en la cual se negociaría, gestionaría y tramitaría el saldo de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta, hasta un máximo de ocho millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50 % de las adquisiciones negociada. A cambio de ello, ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se reservaban el derecho de entrar en el capital social de Urbas, mediante la adquisición de acciones transformando la deuda que se genere en virtud de los pagos y disposiciones mencionados a favor de URBAS.

En cumplimiento de la línea de crédito mencionada para hacer frente a los pagos corrientes las aportaciones de liquidez realizadas a la fecha de registro del Folleto ascienden a la cantidad total de 3.500 miles de euros por cada una de las sociedades mencionadas. Quedando por tanto disponible 1.000 miles de euros de la referida línea de crédito. Por su parte, la línea relacionada con el pago a proveedores a fecha de registro del folleto se encuentra dispuesta en 3.668 miles de euros. Quedando por tanto disponible 4.332 miles de euros de la referida línea de pago a proveedores.

El resumen de todas las disposiciones efectuadas en virtud a las dos líneas de crédito junto con las capitalizaciones acordadas se pueden consultar en el punto 10.1 dentro del apartado del Fondo de Maniobra.

Adicionalmente a ello se considera relevante hacer constar los acuerdos formalizados en fecha 16 de abril de 2016, para la entrada de Urbas Grupo Financiero S.A., a través de su participada Urbas Cienfuegos S.L., en el capital social de la mercantil Caribbean Resort and Golf S.L., la cual mantiene vigente un acuerdo de intenciones con la sociedad de capital cubano Cubagolf S.A., para la ejecución de un Proyecto Inmobiliario en la ciudad de Cienfuegos, Cuba, formado por un Resort hotelero e inmobiliario, asociado a la construcción de campos de golf y marina deportiva, situado en la península de Rancho Luna-Pasacaballos (Cuba), que comprenderá una superficie de entre 1.600 y 1.800 hectáreas, todo ello a través de la constitución de una Empresa Mixta con participación de la sociedad mercantil cubana Cubagolf S.A., perteneciente al Ministerio de Turismo de la República de Cuba, en cumplimiento de la legislación sobre inversiones extranjeras en dicho país, y con unos parámetros urbanísticos a definir pero que prevé inicialmente la construcción de una marina deportiva, 6 campos de golf, 6 hoteles de 5 estrellas, 3 apartahoteles, 1.500 villas y 3.000 apartamentos.

La entrada en el capital social se articulará a través de la sociedad 100 % propiedad de Urbas Grupo Financiero S.A., Urbas Cienfuegos S.L. que ha adquirido el 30 % del capital social de Caribbean Resort and Golf S.L., lo cual ha permitido obtener la gestión y control efectivo de la compañía según los pactos establecidos, y una opción de compra de hasta el 70 % restante, compra que se podrá formalizar mediante canje de dicha participación contra entrega de acciones de Urbas Grupo Financiero S.A. a favor de los actuales socios de Caribbean Resort and Golf S.L., y cuyo precio definitivo quedará condicionado a la valoración que al efecto se fije por experto independiente, dependiendo del Estudio de Factibilidad y el Plan de Negocio que se está redactando en estos momentos.

Los pagos derivados por la compra del 30% de las participaciones de Caribbean Resort & Golf S.L. están supeditados al cumplimiento de un hito, este es, a la firma de la escritura de constitución de la sociedad mixta Cubana. El primer pago de 250 mil euros se estipula se pagará a la consecución de este hito, el segundo y último pago de 1 millón de euros se realizará un año después del referido hito con fecha límite el 31 de diciembre del 2017. El devengo y el nacimiento de la obligación de pago de dichas cantidades quedan sometidos a condición suspensiva que se considerará cumplida con la constitución de la referida Empresa Mixta.

En el mes de mayo de 2017 se ha procedido a firmar y actualizar el Acuerdo de Intenciones y Cronograma de Actuaciones con la sociedad de capital cubano Cubagolf S.A., para la ejecución del Proyecto descrito. Dicho trámite es un paso previo a la realización del Estudio de Factibilidad y el Plan de Negocio de cara a la Constitución de la Empresa Mixta, hito que definirá la consolidación definitiva del Proyecto y el inicio de los trabajos de construcción, y que según el cronograma firmado se prevé pueda realizarse durante el mes de abril del ejercicio 2018.

Resumen de cualquier otro contrato (que no sea un contrato celebrado en el desarrollo corriente de la actividad empresarial) celebrado por cualquier miembro del grupo que contenga una cláusula en virtud de la cual cualquier miembro del grupo tenga una obligación o un derecho que sean relevantes para el grupo hasta la fecha del documento de registro.

No procede

23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.

23.1. Cuando se incluya en el documento de registro una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de dicha persona, su dirección profesional, sus cualificaciones y, en su caso, cualquier interés importante que tenga el emisor. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, y con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte del documento de registro.

Los informes de expertos mencionados en el Documento de Registro que la Compañía solicitó por imperativo legal son los siguientes:

- Informe especial emitido por el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, Grant Thornton, SLP” con CIF B-8914830, inscrita en el ROAC bajo el nº S0231, domiciliada en (28003) Madrid, Calle José Abascal, 56, que ha emitido con fecha 26 de mayo de 2015 el Informe Especial preceptivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y 133, 338 y siguientes del R.R.M.

En relación a la actividad ordinaria de la Compañía y en concreto a las valoraciones realizadas sobre sus activos de suelo, patrimonio y promoción de conformidad con la legislación aplicable, durante el periodo que abarca la información financiera histórica han sido realizadas por los siguientes expertos:

- Tinsa, Sociedad de Tasaciones Inmobiliarias, S.A., C/ José Echegaray, 928232 Las Rozas, Madrid. Inscrita en el Registro del Banco de España con el Nº 4313. CIF A78029774
- Gesvalt, Gestión de Valoraciones y Tasaciones, S.A., C/ Alcalá, 265. 28027 Madrid. Inscrita en el Registro del Banco de España con el Nº 4455. CIF A80884372
- Krata, S.A. C/ Oquendo, 23. 28006 Madrid. Inscrita en el Registro del Banco de España con el Nº 4323. CIF A41176934
- Arquitasa, Sociedad de Tasaciones de los Colegios de Arquitectos de España, S.A. Avda. Pérez Galdós, 13, 1º. 46007 Valencia. Inscrita en el Registro del Banco de España con el Nº 4404. CIF A59307777
- Instituto de Valoraciones. Complejo Empresarial Ática; Avenida de Europa 26, Edificio 5 3º Izda, 28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid). Inscrita en el Registro de Entidades del Banco de España con el nº 4498. CIF: A-85872646.
- Valmesa Mediterráneo S.A. Edificio Valmesa, Urbanización Barrina Norte 36, 03502 Benidorm (Alicante). Inscrita en el Registro de Entidades del Banco de España con el nº 4350 con fecha 31/10/1998. CIF: A-03319530.
- CB Richard Ellis S.A. Edificio Torre Picasso - Plaza Pablo Ruiz Picasso s/n, Planta 27 - 28020 Madrid CB Richard Ellis S.A. Edificio Torre Picasso - Plaza Pablo Ruiz Picasso s/n, Planta 27 -28020 Madrid.
- RDO Taxacions 2003 S.L. C/ Germanetes, 6. 25002 Lleida. CIF B25413097. Inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación de Banco de España en su condición de profesional.
- Abdelhak Benjelloun, Perito Jurado ante el Tribunal de Apelación de Tánger, Inscrito en el Ilustre Colegio Nacional de Peritos. 29, Calle Ibn Aass, 2 nº 14, Tánger (Marruecos). CNSS: 1278523; C.M. nº 244753.
- Perito Oficial Cap Eval Societé d’Expertise, domiciliada en 4, Rue Blida, 2ème Étage, 20100 Casablanca (Marruecos), Patente 35590910, CNSS 8016413, RC 195659.
- Técnicos en Tasación S.A. (Tecnitasa), domiciliada en Avda. de Europa 26-2ªPlanta Edif.Ática nº5 28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid). Inscrita en el Registro de entidades Especializadas en tasación del Banco de España con nº 4315-20-1285.C.I.F: A-78116324

En este sentido indicar que para la elaboración de los estados financieros del primer semestre 2017 auditados, los administradores de la Sociedad Dominante encargaron valoraciones actualizadas de numerosos activos inmobiliarios, siendo el porcentaje de dicho activos tasados en torno al 71%, sobre el total de valoraciones de activos.

En el punto 6.1 puede consultarse el detalle de las valoraciones de los activos existentes a 31 de Diciembre de 2017 con las últimas tasaciones disponibles, en función del experto independiente y fecha del informe de tasación.

23.2. En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información.

No procede.

24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA.

Declaración de que, en caso necesario, pueden ser consultados los siguientes documentos (o copias de los mismos) durante el periodo de validez del documento registrado.

- a) **Los estatutos y la escritura de constitución del emisor.**
- b) **Todos los informes, cartas y otros documentos, información financiera histórica, evaluaciones y declaraciones elaborados por cualquier experto a petición del emisor que estén incluidos en parte o mencionados en el documento de registro.**
- c) **La información financiera histórica del emisor o, en el caso de un grupo, la información financiera histórica del emisor y sus filiales para cada uno de los dos ejercicios anteriores a la publicación del documento de registro.**

Indicación de dónde pueden examinarse los documentos presentados para consulta, por medios físicos o electrónicos.

Urbas declara que, en caso necesario, pueden inspeccionarse los siguientes documentos (o copias de los mismos) durante el periodo de validez del documento registrado en el domicilio social de Urbas, sito en Madrid, Calle Santa Cruz de Marcenado, 4 en la página web de la Compañía www.grupourbas.com, o también en la oficina operativa de la Compañía sita en Plaza de los Caídos en la Guerra Civil nº 7 de Guadalajara:

- Los estatutos y la escritura de constitución del emisor, así como sus modificaciones posteriores.
- Acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2014.
- En cumplimiento de los artículos 301.3 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, informe formulado por el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero S.A, en el que se hace constar la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que han de emitirse y la cuantía del aumento, así como el emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, que acredita que, una vez verificada la contabilidad, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar.
- Informes de expertos mencionados en el apartado 23.1. anterior.
- La información financiera histórica del emisor y sus filiales para cada uno de los tres ejercicios anteriores a la publicación del documento de registro.

Los anteriores documentos, junto con los informes de valoración realizados por tasadores independientes de los activos incluidos en las categorías de suelo, promociones y patrimonio, se encuentran a disposición de los interesados en la oficina operativa de la Compañía sita en Plaza de los Caídos en la Guerra Civil nº 7 de Guadalajara.

La información financiera histórica del emisor y sus filiales de los tres ejercicios anteriores a la publicación del Documento de Registro así como el informe anual del Gobierno Corporativo están también a disposición de los interesados en la página web de la Compañía (www.grupourbas.com) y de la CNMV (www.cnmv.es).

Documentos incorporados por referencia

Se incorpora por referencia la siguiente información financiera de la Compañía:

1.- Estados Financieros Individuales y Consolidados de la Compañía Reformulados e Informe de Auditoría a fecha 31 de diciembre de 2014. Consta publicado en la página web de la CNMV en el siguiente enlace: <https://www.cnmv.es/AUDITA/2014/16148.pdf>

2.- Estados Financieros Individuales y Consolidados de la Compañía e Informe de Auditoría a fecha 31 de diciembre de 2015. Consta publicado en la página web de la CNMV en el siguiente enlace: <https://www.cnmv.es/AUDITA/2015/16678.pdf>

3.- Estados Financieros Individuales y Consolidados de la Compañía e Informe de Auditoría a fecha 31 de diciembre de 2016. Consta publicado en la página web de la CNMV en el siguiente enlace: <https://www.cnmv.es/AUDITA/2016/17187.pdf>

4.- Estados Financieros Consolidados de la Compañía e Informe de Auditoría a fecha 30 de junio de 2017. Consta publicado en la página web de la CNMV en el siguiente enlace: <https://www.cnmv.es/portal/AIDia/DetalleFIAIDia.aspx?nreg=2017105946>

La información correspondiente al segundo semestre de 2017 de la Sociedad (no auditada) se encuentra disponible en: <https://www.cnmv.es/portal/AIDia/DetalleFIAIDia.aspx?nreg=2018027406>

Se incorporan también por referencia los Hechos relevantes desde 30 de junio de 2017 hasta fecha del Documento Registro.

1. - Hecho Relevante de fecha 13 de septiembre de 2017, registro n° 256322, emitido por la CNMV acordando la suspensión de negociación de Urbas Grupo Financiero, S.A., y aclaración de misma fecha.
2. - Hecho Relevante publicado por la compañía en fecha 18 de septiembre de 2017, registro n° 256499, realizando manifestaciones sobre los motivos de la suspensión de negociación.
3. - Hecho Relevante publicado por la compañía en fecha 28 de septiembre de 2017, registro n° 256882, informando del contenido de la querella, así como la evaluación del posible riesgo para la Compañía.
4. - Hecho Relevante publicado por la compañía en fecha 11 de octubre de 2017, registro n° 258550, informando “que por parte de la dirección de la compañía ya se han encargado tanto el informe de auditoría como las valoraciones de activos necesarias esperando su terminación y publicación en un plazo máximo de 8 semanas desde la fecha de publicación del presente”.
5. - Hecho Relevante publicado por la compañía de 28 de diciembre de 2017, registro n° 260053, en el que se recogen distintas manifestaciones derivadas del análisis realizado de la documentación anexa a la querella y la aportada por la Compañía, procediendo a la comparación con los realizados por tasadores independientes.
6. - Hecho Relevante de fecha 28 de diciembre de 2017, registro n° 260053, emitido por la CNMV acordando el levantamiento de la suspensión cautelar de cotización.

25. INFORMACIÓN SOBRE CARTERAS.

Información relativa a las empresas en las que emisor posee una proporción del capital que puede tener un efecto significativo en la evaluación de sus propios activos y pasivos, posición financiera o pérdidas y beneficios.

Ver el apartado 7 del Documento de Registro.

26. GLOSARIO DE ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

A continuación se incluye un glosario explicativo de las medidas alternativas de rendimiento (*Alternative Performance Measures*), incluyendo la definición y relevancia de las mismas para URBAS, de conformidad con las recomendaciones de la European Securities and Markets Authority (ESMA) publicadas en octubre de 2015 (*ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures*). Estas *Alternative Performance Measures* no han sido auditadas ni revisadas por el auditor de la Sociedad.

La conciliación del número de acciones, así como las variaciones en el capital social dentro del periodo cubierto por la información financiera histórica se muestran en la siguiente tabla:

Medida Alternativa de Rendimiento (<i>Alternative Performance Measure</i>)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA <i>(Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</i>	Calculado como el “Beneficio de explotación” ajustado por las “Amortizaciones” y la “Variación neta de provisiones”.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
Deuda Financiera	Calculado como la suma de las partidas “ <i>Deudas con entidades de crédito</i> ” y “ <i>otros pasivos financieros</i> ”, tanto corrientes como no corrientes, del estado de situación financiera consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
Deuda Financiera Neta	Calculado como diferencia entre la <i>Deuda financiera</i> y “ <i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i> ”	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
NAV (EPRA^(*) Net Asset Value)	Se calcula en base a los fondos propios de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GA V)	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Loan to Value Grupo o LTV Grupo	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida “ <i>Efectivo y medios equivalentes</i> ” entre la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.
Fondo de Maniobra de Explotación	Calculado como diferencia entre el “ <i>Activo corriente</i> ” y el “ <i>Pasivo corriente</i> ”, excluyendo las deudas con entidades de crédito a corto plazo y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Permite analizar la capacidad de atender los pasivos a corto plazo o corrientes con la relación de los activos a corto o corriente, sin tener en cuenta la deuda con entidades de créditos ni la tesorería ni equivalentes.
Fondo de Maniobra Neto	Calculado como diferencia entre el “ <i>Activo corriente</i> ” y el “ <i>Pasivo corriente</i> ”	Permite analizar la capacidad de atender los pasivos a corto plazo o corrientes con la relación de los activos a corto o corriente.
Resultado por acción	Se determina como el cociente entre el resultado atribuible a los accionistas de la sociedad dominante y el número de acciones en circulación al final del periodo	Indicador relevante para los inversores de las sociedades cotizadas

(*) EPRA (*European Public Real Estate Association*) o Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas que recomienda los estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario. La forma de cálculo de estas APM se ha realizado siguiendo las indicaciones fijadas por EPRA.

Las medidas alternativas de rendimiento (*Alternative Performance Measures*) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero o en los desgloses de las partidas (sub-partidas) incluidas en las correspondientes notas explicativas de la memoria, salvo por lo

que se indica a continuación.

Se incluye a continuación una conciliación de aquellas medidas alternativas de rendimiento cuyo origen no deriva, en su totalidad, de partidas o sub-partidas de las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, según lo dispuesto en el párrafo 28 de las mencionadas recomendaciones.

Fondo de maniobra

	31/12/2017 ^(*)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Fondo de maniobra neto	<i>(Millones de euros)</i>			
Existencias	503,0	504,3	509,5	57,2
Deudores	1,0	0,8	0,9	0,2
Otros activos corrientes	5,1	3,0	1,4	11,4
Administraciones públicas deudoras	1,5	1,5	1,4	0,4
(A) Activo circulante de explotación	510,6	509,6	513,3	69,2
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(10,1)	(10,7)	(13,5)	(11,6)
Administraciones públicas acreedoras	(10,0)	(10,6)	(10,6)	(10,8)
Otros pasivos corrientes	(66,1)	(72,4)	(36,4)	(4,2)
(B) Pasivo circulante de explotación	(86,2)	(93,7)	(60,5)	(26,6)
Fondo de Maniobra de Explotación (A) + (B)	424,4	415,9	452,7	42,6
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	0,2	0,5	0,6	0,4
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(119,5)	(131,8)	(107,8)	(86,3)
Fondo de Maniobra Neto	305,1	284,6	345,5	(43,3)

^(*) Datos no auditados

EBITDA

	31/12/2017 ^(*)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	<i>(Millones de euros)</i>			
Resultado de explotación	0,03	(3,5)	(82,7)	(9,8)
Mas "Dotación a la Amortización"	0,27	0,1	0,2	0,0
Mas "Deterioros de activos" ⁽¹⁾	0,22	-	81,1	0,4
Mas "Deterioros de créditos" ⁽²⁾	-	-	0,0	1,0
Mas "Otros Gastos de explotación extraordinarios" ⁽³⁾	-	-	-	3,0
EBITDA	0,52	(3,4)	(1,3)	(5,3)

⁽¹⁾ Ejercicio 2015, se recoge el ajuste por el deterioro del fondo de comercio de consolidación de 81.053. Ejercicio 2014, se recoge 428 miles de euros correspondientes a deterioros del inmovilizado (Importes recogidos dentro de la partida "Det. y Rtdo. por enajen. del inmovilizado" de la Cuenta de resultados)

⁽²⁾ Se corresponden con los deterioros de créditos de 7 miles de euros en el ejercicio 2015 y 1.014 miles de euros en el ejercicio 2014 (Importes recogidos dentro de la partida "Var.de las provisiones de tráfico por enajen. del inmovilizado" de la Cuenta de resultados)

⁽³⁾ En el ejercicio 2014 se recoge el ajuste por provisiones extraordinarias de 3 millones de euros correspondientes a las sanciones recurridas por el procedimiento de inspección de IVA e Impuesto de sociedades del 2010 y 2011 (Importes recogidos dentro de la partida "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de resultados)

^(*) Datos no auditados

Deuda Financiera

	31/12/2017 ^(*)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Deuda Financiera	<i>(Millones de euros)</i>			
Deuda con entidades de crédito a largo plazo	4,6	1,0	61,9	0,0
Otros pasivos financieros no corrientes (Deuda con Fondos de Inversión a l.p.)	-	-	10,3	-
(A) Deuda Financiera no corriente	4,6	1,0	72,2	0,0
Deuda con entidades de crédito a corto plazo	119,5	131,8	107,8	86,3
Otros pasivos financieros corrientes (Deuda con Fondos de Inversión a c.p.)	63,8	65,9	33,8	-
(B) Deuda Financiera corriente	183,4	197,6	141,6	86,3
Deuda Financiera (A + B)	187,9	198,7	213,8	86,3

(*)Datos no auditados

Loan to Value Grupo o LtV Grupo

	31/12/2017 ^(*)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Loan to Value Grupo o LtV Grupo	<i>(Millones de euros)</i>			
Deuda Financiera	187,9	198,7	213,8	86,3
Menos: "Efectivo y medios equivalentes"	0,2	0,5	0,6	0,4
(A) Deuda financiera neta	187,7	198,2	213,2	85,9
(B) Valor de Mercado o GAV	593,2	590,3	577,5	61,5
Loan to Value Grupo (A)/(B)	31,63%	33,58%	36,92%	139,65%

(*) Datos no auditados

Resultado por acción

	31/12/2017 ^(*)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Resultado por acción	<i>(Millones de euros)</i>			
(A) Resultado Neto atribuible a accionistas de la sociedad dominante	5,3	4,8	(85,8)	(17,1)
(B) Número de acciones en circulación (en millones)	34.374	33.611	33.611	2.279
Resultado por acción o (A)/(B)	0,000	0,000	(0,003)	(0,007)

(*)Datos no auditados

NAV (EPRA Net Asset Value)

	31/12/2017 ^(*)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
NAV (EPRA Net Asset Value)	(Millones de euros)			
"Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante"	318,6	303,0	298,2	(49,9)
Incluye:				
(i.a) Revalorización de activos de inversión	1,0	0,5	0,5	-
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
(i.c) Revalorización de otras inversiones	0,0	0,3	0,3	-
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta (existencias)	57,5	32,8	32,8	0,1
Excluye:				
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Incluye/excluye:				
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
NAV	377,1	336,5	331,7	(49,8)

Cálculo del NAV

Partiendo de los fondos propios consolidados a fecha de cierre de ejercicio, se realizan los siguientes ajustes:

(i.a) Revalorización de los activos de inversión: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en el estado de situación financiera consolidado) de los activos asociados a "Inversiones Inmobiliarias" con respecto a las valoraciones realizadas en el ejercicio de comparación.

(i.c) Revalorización de otras inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en el estado de situación financiera consolidado) de los activos asociados al "Inmovilizado material" con respecto a las valoraciones realizadas en el ejercicio de comparación.

(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en el estado de situación financiera consolidado) de los activos asociados a "Existencias" con respecto a las valoraciones realizadas en el ejercicio de comparación.

(*)Datos no auditados

GAV (Valor de Mercado de los Activos)

	31/12/2017 ^(*)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Valor de Mercado de los Activos o GAV	(Millones de euros)			
Activos de inversiones inmobiliarias (*)	30,1	30,4	32,1	3,4
Activos de inmovilizado(*)	2,7	3,3	3,1	0,8
Activos mantenidos para la venta(*)	560,4	556,6	542,3	57,3
Cartera de explotación	593,2	590,3	577,5	61,5
Otros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total Valor de Mercado	593,2	590,3	577,5	61,5

(*)Datos no auditados

(*)Para el cálculo del valor razonable por los mencionados valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para potenciales inversores y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la 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 auspiciados por la International Valuation Standards (IVS) así como por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), perfectamente válidos y compatibles con las Normas Internacionales de Contabilidad, indicar que el porcentaje de tasaciones realizadas con este último criterio es del 45% del valor de mercado del total de activos.

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 y los pagos que se estime 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.

Principales métodos de tasación de inmuebles realizados por las tasadoras independientes:

MÉTODOS	DEFINICIÓN
Descuento de flujos futuros	Hipótesis de producto valorado a partir del descuento de flujos de efectivo futuros estimados en función de la ficha del sector
Comparativo	Estudio del segmento del mercado inmobiliario relativo a inmuebles comparables con el que se valora.
Residual Dinámico	Determina valor de mercado de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de su tasación, pagaría por el un promotor inmobiliario de tipo medio que lo comprara y aprovechara su mejor y mayor uso

A continuación se detalla la valoración de los activos existentes a fecha de Documento de Registro con las últimas tasaciones disponibles, en función del experto independiente y fecha del informe de tasación:

Terrenos	Año de la tasación realizada				
	2017	2016	2015	2014	TOTAL
TASADOR	2.017	2016	2015	2014	TOTAL
RDO Taxacions 2003 S.L.	37.182	18.943	17.305	4.630	78.059
Tecnitasa	545	-	-	-	545
Instituto de Valoraciones S.A. ⁽¹⁾	210.018	-	56.766	-	266.784
Tinsa Sociedad de Tasaciones Inmobiliarias S.A.	2.946	-	-	-	2.946
Arquitasa	200.604	-	-	-	200.604
TOTAL SUELO	451.295	18.943	74.071	4.630	548.939

Promociones terminadas	Año de la tasación realizada				
	2017	2016	2015	2014	TOTAL
TASADOR	2.017	2016	2015	2014	TOTAL
Instituto de Valoraciones S.A. ⁽¹⁾	-	-	1.353	-	1.353
Tinsa Sociedad de Tasaciones Inmobiliarias S.A.	8.426	-	1.390	-	9.816
Estimación por la compañía ⁽²⁾	320	-	-	-	320
TOTAL PROMOCIÓN TERMINADA	8.746	-	2.743	-	11.489

Inmovilizado material	Año de la tasación realizada				
	2017	2016	2015	2014	TOTAL
TASADOR	2.017	2016	2015	2014	TOTAL
Tinsa Sociedad de Tasaciones Inmobiliarias S.A.	762	-	-	-	762
Tecnitasa	1.791	-	-	-	1.791
Sin tasación actualizada	104	-	-	-	104
TOTAL INMOVILIZADO MATERIAL	2.657	-	-	-	2.657

Inversiones inmobiliarias	Año de la tasación realizada				
	2017	2016	2015	2014	TOTAL
TASADOR	2.017	2016	2015	2014	TOTAL
RDO Taxacions 2003 S.L.	16.590	1.518	7.051	-	25.159
Tecnitasa	3.357	-	-	-	3.357
Instituto de Valoraciones S.A. ⁽¹⁾	-	-	461	-	461
Tinsa Sociedad de Tasaciones Inmobiliarias S.A.	1.130	-	-	-	1.130
TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS	21.077	1.518	7.512	-	30.107

⁽¹⁾ Señalar que las valoraciones de todos los activos realizadas con esta tasadora, aunque la fecha del informe sea 2015, existe un estudio de la evolución del valor de fecha 28 de abril de 2017 en el cual se señala que "la evolución del valor de los activos de la cartera inmovilizada estudiada tiene un comportamiento global positivo", por lo que el valor global por ellos realizadas se ha de entender que sea superior para el 2017.

⁽²⁾ Datos estimados por la compañía, en aquellos activos de importe irrelevante realizando dicho cálculo en base al valor de adquisición de los mismos.

Obs: Todas las tasaciones han sido realizadas bajo criterios ECO excepto las llevadas a cabo por el Instituto de valoraciones que se rigen por el criterio RICS y NIV (Normas Internacionales de Valoración)

Madrid, 17 de abril de 2018

**ROBISCO INVESTMENT S.L.
PRESIDENTE - CONSEJERO DELEGADO
URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.**