



A la Dirección General de Mercados
Departamento de Informes Financieros y Corporativos
Comisión Nacional del Mercado de Valores

C/ Edison, 4

**Comisión Nacional
del Mercado de Valores** 28006-Madrid
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2015020763 16/02/2015 15:07


Muy Srs. nuestros:

Con fecha 19 de diciembre de 2014, se ha recibido en esta entidad, requerimiento de esa Comisión, para la emisión de informe sobre diversos extremos, en relación con los informes financieros anuales individuales y consolidados del ejercicio 2013 y la información periódica correspondiente al primer semestre del ejercicio 2014 de URBAS y sociedades dependientes.

Cumplimentando el requerimiento recibido, les informamos en relación con las peticiones concretas formuladas, lo siguiente:

1. En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de URBAS, el auditor ha puesto de manifiesto un párrafo de énfasis relacionado con la capacidad de la Sociedad y de su Grupo para continuar con sus operaciones de forma que pueda realizar sus activos, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales, que han sido formuladas asumiendo que tal actividad continuará.

El auditor manifiesta que los Administradores de la Sociedad Dominante tienen previsto efectuar nuevas operaciones mercantiles con objeto de reforzar la solvencia de la misma, deteriorada con motivo de las pérdidas significativas en las que ha incurrido en los últimos ejercicios, que han ocasionado un patrimonio neto negativo y un capital circulante negativo a 31 de diciembre de 2013.

A este respecto, las notas 3.3 y 3 e) de la memoria individual y consolidada, respectivamente, relativas al "Principio de empresa en funcionamiento", revelan que existen diversos factores que tienden a reducir o eliminar la duda sobre la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, que son los acuerdos alcanzados con algunos accionistas significativos, las futuras ampliaciones de capital por compensación de créditos que puedan llevarse a cabo y las negociaciones que se están llevando a cabo con las entidades financieras.

Por su parte, las notas 25 y 28 "Hechos Posteriores" de la memoria individual y consolidada, respectivamente, así como los hechos relevantes remitidos por la Sociedad con fecha 11 de marzo y 15 de abril de 2014, ponen de manifiesto que con fecha 5 de marzo de 2014, Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. han suscrito un acuerdo de socios, en virtud del cual se comprometen a dotar a la Sociedad de la liquidez necesaria para hacer



frente al pago de las obligaciones corrientes devengadas durante 2014 y como mínimo hasta junio de 2015, incluyendo gastos de estructura y los relativos al cumplimiento de los requisitos legales, necesarios para que el Grupo pueda continuar con su actividad ordinaria. Para esta finalidad, las partes han firmado una línea de crédito mercantil por un importe máximo de 2 millones de € con vencimiento el 30 de junio de 2015, a un interés del 5% anual y del 10% nominal anual en caso de mora, con liquidaciones de intereses trimestrales, aportando cada socio el 50% del importe.

Asimismo, Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. se comprometen a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con los proveedores, declarando expresamente su disposición a adquirir deudas de dichos proveedores hasta un máximo de 4 millones de €, para facilitar su posterior capitalización, comprometiéndose a la misma. De esta forma, Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. adquirirán una parte del capital social equivalente al capital desembolsado durante el ejercicio 2014, que sumado al que ya tienen en su poder dichas sociedades, se estima en un valor nominal de 5 millones de € aproximadamente cada una de ellas.

A este respecto, la nota 22. "Transacciones con empresas vinculadas" incluida en la información periódica correspondiente al primer semestre del ejercicio 2014 pone de manifiesto una deuda registrada bajo el epígrafe de "Otras deudas no comerciales" con Nova Lurani, S.L. por importe de 1.588 miles de € (1.728 miles de € a 31 de diciembre de 2013) y con Robisco Investment S.L. por importe de 962 miles de € (sin saldo a 31 de diciembre de 2013).

Por su parte, las notas 10.3 y 27 de la memoria individual y consolidada, respectivamente, recogen la información relativa al riesgo de liquidez al que se enfrenta la Sociedad y su Grupo, respecto al cual se indica que si bien la situación del mercado inmobiliario continúa deteriorándose desde mediados de 2007, los Administradores entienden que los acuerdos alcanzados con algunos accionistas significativos de la Sociedad, las futuras ampliaciones de capital por compensación de créditos que puedan llevarse a cabo, la negociaciones que se están llevando a cabo con las entidades financieras, la existencia de deudas con vencimiento superior a doce meses clasificadas al corto plazo, así como la posibilidad de reducir los gastos, sin disminuir la capacidad operativa de la Sociedad, permitirán financiar adecuadamente las operaciones del Grupo en los próximos ejercicios.

Finalmente, la nota 18 "Deudas con entidades de crédito" contenida en la memoria consolidada, pone de manifiesto que un 78% de la misma se encuentra vencida.

A este respecto, deberán facilitar la siguiente información, actualizada a la fecha de contestación del presente requerimiento:

- 1.1. Detalle de los pasivos cancelados, aportaciones de liquidez realizadas, intereses devengados y, en su caso, capitalizaciones acordadas, en virtud del acuerdo alcanzado por Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment S.L. con la Sociedad, así como las fechas en que dichas operaciones tuvieron lugar.

En relación al acuerdo privado suscrito el día 5 de marzo de 2014, entre ésta y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., acuerdo que fue modificado en fecha 15 de abril de 2014, y en cuanto a las aportaciones de liquidez realizadas informamos que a fecha de hoy ascienden a la cantidad total de 626.000 € por cada una de las sociedades mencionadas.



NOMBRE	PAGADOR	IMPORTE (euros)	FECHA CAPITALIZACIÓN
AGUSTIN PELAEZ FINAT	ROBISCO INVESTMENT S.L.	52.056	marzo 14
JOSE GONZALEZ CASALUENGA	ROBISCO INVESTMENT S.L.	574.190	marzo 14
SEVERINO MARTINEZ IZQUIERDO y 8 mas	ROBISCO INVESTMENT S.L.	344.463	marzo 14
MONTEBALITO	ROBISCO INVESTMENT S.L.	549.039	junio 14
OHL	NOVA LURANI S.L.	1.328.935	junio 14
Alberto Prieto-M ^a Pilar Martín	NOVA LURANI S.L.	67.350	PENDIENTE
COMUNID.PROPIETARIOS EDIF.VEGA Velazquez, 157	NOVA LURANI S.L.	110.770	PENDIENTE
Francisco J. Díaz Gutierrez	ROBISCO INVESTMENT S.L.	86.181	PENDIENTE
IBERCAJA BANCO	NOVA LURANI S.L.	154.278	PENDIENTE
IBERCAJA BANCO	NOVA LURANI S.L.	158.831	PENDIENTE
JAIME PORCAR GOMEZ	ROBISCO INVESTMENT S.L.	15.797	PENDIENTE
José Javier Labiana García	ROBISCO INVESTMENT S.L.	71.602	PENDIENTE
José Luis Écija Molina y Fernanda Martín Gutiérrez	ROBISCO INVESTMENT S.L.	74.152	PENDIENTE
María Inmaculada y Lourdes Manrique Manrique	NOVA LURANI S.L.	87.848	PENDIENTE
Rodolfo Alcaraz Vardulakis y Gema González Escudero	NOVA LURANI S.L.	80.148	PENDIENTE
Vicente Moreno Nieto y Alicia Fonseca García	NOVA LURANI S.L.	88.448	PENDIENTE
Rosa Dominguez-Mariano Gomez Rubio	NOVA LURANI S.L.	62.517	PENDIENTE
Tromlin S.L. Jose M. Ortega	NOVA LURANI S.L.	87.302	PENDIENTE
York Global Finance II	ROBISCO INVESTMENT S.L.	289.850	PENDIENTE
TOTAL		4.283.757	

- 1.2. Actualicen la situación en la que se encuentran las negociaciones con las entidades financieras a la fecha de contestación al presente requerimiento, revelando el plazo previsto para su finalización.

En la actualidad la compañía sigue manteniendo conversaciones con la totalidad de las Entidades Financieras incluidas en el pool bancario, a efectos de intentar refinanciar las deudas existentes, tratando de obtener adjudicaciones de los activos hipotecados o la consecución de mayores plazos de amortización, no existiendo un plazo real previsto de finalización de las negociaciones, ya que se estima que la negociación continuará incluso una vez suscritos los acuerdos pendientes.

- 1.3. Cuantifiquen la deuda vencida a la fecha de contestación al presente requerimiento, así como el importe de los préstamos en relación a los cuáles las entidades podrían solicitar el vencimiento anticipado.

En relación a la distribución de la deuda vencida por entidad, indicamos a continuación su detalle (en dichos importes no están incluidos los intereses de las deudas vencidas):



Las aportaciones realizadas por ROBISCO INVESTMENT S.L., en cumplimiento del acuerdo mencionado, fueron capitalizados en la ampliación de capital acordada por el Consejo de Administración en fecha 18 de julio de 2014, en cuanto al primer plazo de ratificación y adhesión abierto el día 2 de julio de 2014, sobre la ampliación de capital mediante compensación de créditos aprobada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Compañía "URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A." celebrada en segunda convocatoria el día 30 de junio de 2014, de conformidad con lo establecido en los acuerdos del Consejo de Administración de dicha compañía de fecha 30 de junio de 2014.

Las aportaciones realizadas por NOVA LURANI S.L. están pendientes de capitalizar a fecha de hoy.

Por tanto, en cuanto a los intereses devengados, que se rigen por lo establecido en la línea de crédito suscrita al efecto que establece que el capital dispuesto devengará hasta el momento de su devolución, y sin necesidad de requerimiento alguno, el interés del 5 por 100 anual, en cuanto a las aportaciones realizadas por NOVA LURANI S.L. se han devengado a fecha de hoy un total de 21.009,59 €.

En cuanto a las realizadas por ROBISCO INVESTMENT S.L., y dado que dichas aportaciones de liquidez ya han sido devueltas mediante su capitalización, se han devengado intereses por un total de 4.973,70 €.

En segundo lugar y en relación a los pasivos negociados y cancelados directamente por dichas sociedades y capitalizaciones de estos se incluye a continuación con detalle de cada una de los créditos cancelados:



Resumen deuda vencida (miles de euros)

Entidad	Deuda Vencida
Banco Santander	6.939
Banco Popular Español	-
BBVA	1.350
Caja de Ahorros de Salamanca y Soria	8.531
La Caixa Bank	4.009
Kutxabank	11.256
Banco de Sabadell	14.923
Bankia	666
Cajas Rurales Unidas, S.C.C	905
CajaSur Banco	208
Ibercaja Banco	23.920
TOTAL	72.708

- 1.4. Un calendario detallado de los pagos a efectuar por la entidad y su grupo para cancelar los pasivos financieros que vencen a corto plazo, indicando como mínimo los siguientes plazos: 1 a 3 meses, 3 a 6 meses, y 6 meses a 1 año. Adicionalmente, y para los plazos anteriores, detallen los recursos financieros de los que dispone o puede disponer la entidad para poder atender a los vencimientos de los distintos préstamos.

Calendario vencimientos corto plazo (miles de euros)

Entidad	Vto. de 1 a 3 meses	Vto. de 3 a 6 meses	Vto. de 6 a 12 meses
Banco Popular Español ⁽¹⁾	2.000	-	-
Cajas Rurales Unidas, S.C.C	4	-	-
Ibercaja Banco ⁽²⁾	4	475	8
TOTAL	2.008	475	8

⁽¹⁾ Línea de crédito en proceso de negociación para la ampliación de su vencimiento

⁽²⁾ Póliza de crédito de 472 miles de euros, actualmente, con vencimiento en mayo 2015, en proceso de renovación.

(*) Los importes reflejados en el cuadro anterior corresponden al principal (sin incluir intereses)

En cuanto a los recursos financieros de los que se dispone o pueda disponer para atender los vencimientos indicados, todo ello dependerá de la evolución de los diferentes procesos de refinanciación que la Compañía está negociando con las entidades bancarias afectadas, así como de los procesos de integración con otras compañías que se están tramitando en la actualidad.

- 1.5. Cualquier información que sea relevante para facilitar la comprensión de la situación actual de los factores causantes y mitigantes en relación con la continuidad de la actividad de la entidad y de su grupo.

La actividad inmobiliaria es intensiva en capital (requiere un nivel importante de inversión) dependiendo en gran medida de la financiación bancaria, por lo que las compañías del sector históricamente presentan altos apalancamientos operativos y en consecuencia 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 así como al empleo de recursos propios. En el caso de no obtener financiación bancaria necesaria, 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 en particular en el sector inmobiliario se han visto seriamente restringidas debido a la crisis financiera y de liquidez.

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

A efectos de reducir la deuda no bancaria, la Entidad ha realizado operaciones que han concluido en sendas ampliaciones de capital, no descartándose la realización de alguna otra con los mismos fines.

En la actualidad, del total de la deuda financiera, una gran parte se encuentra vencida o con próximo vencimiento, enfrentándonos a unos dilatados procesos de negociación que resultan en su mayoría muy complicados por la posición desfavorable para la empresa. Por ello, la compañía considera necesario al objeto de garantizar el cumplimiento de sus compromisos económicos y la continuidad de la actividad, seguir con la reducción del pasivo no financiero a través de la realización de nuevas ampliaciones de capital mediante compensación de créditos, a lo que hay que unir la necesidad de reestructuración del pasivo financiero mediante la reducción del mismo, bien por medio de daciones en pago o ejecución extrajudicial y por la línea de la refinanciación de deuda vencida sin que ello genere un mayor coste añadido, además de la realización de determinadas operaciones corporativas que se encuentran en tramitación en la actualidad consistentes en la integración de compañías y activos que permitan la continuidad en la actividad ordinaria de la compañía y la generación de ingresos recurrentes.

Teniendo en cuenta la paulatina recuperación de la economía nacional, las operaciones de integración que se encuentran actualmente en tramitación por la compañía así como otras operaciones corporativas que en un futuro se pretenden tramitar, hacen prever un cambio de tendencia de signo positivo que redundará en la posibilidad de acometer nuevos proyectos y la reanudación de los ya existentes, todo ello con la intención de provocar un punto de inflexión retornando a la generación de ingresos propios que permitan, en un primer momento la



continuación de la propia actividad de la compañía, y en un futuro, la generación de beneficios para los accionistas de esta.

2. Con fecha 9 de junio de 2014, URBAS remite un hecho relevante, notificando que el día 6 de ese mismo mes se formalizó un acuerdo de integración con varias compañías, previamente sometido a aprobación por parte del Consejo de Administración, en el marco del proceso de reestructuración de la compañía, con el fin de crear un grupo inmobiliario de tamaño relevante y más diversificado que permita obtener sinergias en la gestión y una mayor eficiencia de costes.

Continúa el hecho relevante indicando que se acordó realizar varias operaciones corporativas que permitirán consolidar y reforzar la estructura y balance de la compañía, y la entrada de nuevos miembros del accionariado, todo ello destinado a incrementar el valor de la sociedad y la diversificación del grupo, así como dotar a la sociedad de un instrumento de financiación que la permita hacer frente a los compromisos de liquidez y tesorería necesarios para su viabilidad. De entre dichas operaciones destaca el acuerdo alcanzado con ALZA REAL ESTATE, S.A. por el cual ésta se compromete a integrar su filial ALZA RESIDENCIAL, S.L.

En virtud de dicho acuerdo, URBAS se compromete a tramitar y someter a la aprobación de su Junta General, previsiblemente a celebrar durante el mes de Septiembre con el carácter de extraordinaria, una ampliación de capital no dineraria para absorber el 100% del capital de ALZA RESIDENCIAL, S.L. mediante aportación de activos.

Para ello se indica que se han valorado las participaciones de ALZA RESIDENCIAL, S.L. en aproximadamente 230 millones de €, según su valor de realización proforma al 31 de diciembre de 2013 según el balance debidamente auditado por Pricewaterhouse Coopers.

Adicionalmente el hecho relevante revela que se ha acordado la integración de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. según su valor de realización que asciende aproximadamente a 120 millones €.

Las acciones de URBAS se emitirán al valor nominal de 0,01 €/acción más una prima de emisión de 0,0025 €/acción. Ambas operaciones se realizarán simultáneamente y en las mismas condiciones, de forma que el resultado final es que URBAS se sitúe con un Capital Social superior a los 300 millones de €.

En relación con las anteriores valoraciones, el hecho relevante señala que es preceptivo el informe del experto independiente para la convocatoria de la Junta General Extraordinaria que deberá aprobar la ampliación de capital no dineraria, y su validación se constituye como condición suspensiva para el cierre de las cifras definitivas de la operación propuesta.

Finaliza el hecho relevante señalando que los administradores de URBAS propondrán, en la misma Junta General Extraordinaria a la que se somete a aprobación la ampliación de capital no dineraria, la aprobación posterior de una ampliación de capital dineraria, por un importe mínimo de 50 millones de €, abierta a todos los accionistas, y al mismo tipo de emisión que el de la ampliación de capital no dineraria. Los fondos obtenidos se destinarán, además de a reforzar los recursos propios, preferentemente a la financiación de las actividades de desarrollo inmobiliario y a la reestructuración de la deuda bancaria del grupo integrado.

Como complemento a esta información, el 11 de agosto de 2014 URBAS remite un segundo hecho relevante en el que pone de manifiesto que el proceso de integración sigue vigente, habiendo solicitado el nombramiento del experto independiente, para la emisión de Informe Especial sobre la valoración de las aportaciones no



dinerarias, paso fundamental ya que el valor fijado por dicho informe será el válido para la operación de integración, de modo que las valoraciones realizadas hasta ese momento son provisionales.

Continúa el hecho relevante indicando que, a partir de la emisión de dicha valoración, los administradores elaborarán su informe preceptivo siempre partiendo del valor otorgado por el experto independiente nombrado al efecto, para a continuación convocar la Junta Extraordinaria de Accionistas, donde se votará la integración o no de los activos en la ampliación no dineraria.

En relación a la citada operación, deberán facilitar la siguiente información:

- 2.1. Descríbase el estado actual en que se encuentra el proceso de integración descrito en los hechos relevantes comunicados con fecha 9 de junio y 11 de agosto de 2014 y sus posibles impactos contables en los Estados Financieros de URBAS.

El proceso de integración descrito sigue en curso de tramitación, habiéndose informado con posterioridad que con fecha 18 de diciembre de 2014, el Consejo de Administración de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. aprobó la modificación del Acuerdo vigente, modificación cuyas líneas fundamentales son las siguientes:

- Como paso previo a la operación de integración en Urbas, Alza Residencial, S.L. aportará a su filial Jose Luis Caso 72, S.L., la mayor parte de sus activos inmobiliarios y de las deudas y pasivos vinculados con dichos activos. Los fondos propios de la filial ascendería a 33 millones de euros, aproximadamente, y su valor de realización neto (en adelante “NAV”) a 83 millones de euros, aproximadamente.
- Posteriormente, Alza Residencial, S.L. aportará la totalidad de sus participaciones en las sociedades filiales, Jose Luis Casso 72, Construcciones de la Vega – Cove, S.L. y Parque Logístico, S.L: a la sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. El NAV de estas participaciones ascendería a 250 millones de euros, aproximadamente.
- Finalmente, los socios actuales de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. y Alza Residencial aportarían la totalidad de sus participaciones a Urbas. El NAV de estas participaciones sería de 370 millones de euros aproximadamente.
- Las condiciones de la emisión de nuevas acciones por parte de Urbas, serán las mismas que las comunicadas en el Hecho Relevante de 9 de junio de 2014

Estas modificaciones fueron acordadas entre los representantes de Alza Real Estate, S.A, como accionista único de Alza Residencial, S.L., los representantes de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., y los representantes de Urbas en el día de ayer mediante la firma de una Addenda al acuerdo



de integración de 6 de junio de 2014, que fue sometida a los respectivos órganos de administración de dichas compañías.

Las partes, consideran que las modificaciones acordadas mejoran sustancialmente la operación de integración ya que se reducen los pasivos aportados en 70 millones de euros y, por tanto, se fortalece el balance final resultante de Urbas tras la operación de integración. Adicionalmente, es intención de ambas partes, tras la integración, llevar a cabo una profunda recapitalización del grupo resultante.

En cuanto a los posibles impactos contables de la operación en los Estados Financieros de Urbas, aparte de los previstos ya mencionados, dependerán finalmente del informe del Experto Independiente nombrado al efecto por el Registro Mercantil, así como de las magnitudes que finalmente se determinen para la operación.

3. En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de URBAS, el auditor ha puesto de manifiesto un segundo párrafo de énfasis que pone de manifiesto que la Sociedad Dominante es avalista de un préstamo hipotecario por importe de 17,8 millones de € concedido a una sociedad marroquí que actualmente no forma parte del Grupo URBAS. 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 su responsabilidad y registrado una provisión para riesgos y gastos por importe de 3 millones de €. Concluye el auditor el párrafo indicando que, considerando que la reclamación sigue su curso, podrían ponerse de manifiesto pasivos adicionales que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

A este respecto, la nota 17 "Provisiones" de la memoria consolidada pone de manifiesto que las dotaciones de la provisión para responsabilidades registradas durante 2013 se han producido como consecuencia de los litigios que el Grupo mantiene vigentes al cierre del ejercicio 2013, principalmente, por el litigio pendiente con un banco marroquí, por haber avalado URBAS a Urbas Maroc S.A.R.L., que fue filial de la Sociedad Dominante hasta 2011. A la fecha, la hipoteca se encuentra en fase de ejecución, habiéndose realizado una valoración del activo por un perito oficial. En el ejercicio 2013 se han efectuado una dotación adicional por 2,4 millones de €, registrándose un gasto por este importe en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias, por lo que al 31 de diciembre de 2013 la provisión por este litigio asciende a 3 millones de € (625 miles de € en 2012).

Por su parte, la nota 21. "Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes" de la memoria consolidada señala que al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 18,6 millones de €, de los cuales 17,8 millones de € se corresponden con el aval de un préstamo hipotecario de la sociedad Urbas Maroc, S.A.R.L., empresa del Grupo Urbas hasta el 27 de diciembre de 2011. Dicho préstamo hipotecario se encuentra en fase de ejecución por el banco marroquí, al 31 de diciembre de 2013. Los Administradores entienden que la Sociedad Dominante únicamente tendrá que hacer frente al pasivo por la diferencia entre la deuda total y la valoración efectuada por el tasador judicial, por lo que ha reconocido una provisión por un saldo total aproximado de 3 millones de €, importe en que se estima el riesgo probable futuro según estimación realizada al efecto por el letrado de Urbas Maroc S.A.R.L., cantidad de la que tendría que responder URBAS, en caso de impago por la deudora principal en su calidad de avalista. Cabe



señalar que con fecha 19 de junio de 2013 se ha dictado sentencia contra Urbas Maroc, S.A.R.L. que acepta el desistimiento del importe reclamado a la Sociedad, dejando ésta de formar parte del procedimiento marroquí, quedando el riesgo de avalista supeditado del procedimiento iniciado en España.

Facíltese la siguiente información al respecto:

- 3.1. Indíquese el valor asignado al activo propiedad de Urbas Maroc en el informe elaborado por el perito oficial citado en las notas 17 y 21 de la memoria consolidada.

Además, deberá revelarse el nombre del tasador que ha realizado el informe de valoración y su fecha de emisión, indicando si contiene algún tipo de advertencia o limitación sobre el alcance de los resultados de las valoraciones.

El valor asignado por el informe elaborado por el perito oficial asciende a un importe de 229.919.706,63 Dirhams (21.113.308,47 euros).

El informe fue realizado por la firma CAP EVAL Societe d'Expertise, y su fecha de emisión es Abril de 2014, sin que conste advertencia o limitación sobre su resultado.

En cuanto a la provisión registrada para riesgos y gastos por importe de 3 millones de euros, se debe a la condición de avalista de la compañía 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 Dirección, en base a la opinión de sus asesores legales, 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.

- 3.2. Descríbase el estado en que se encuentra la reclamación a la fecha de contestación al presente requerimiento, así como el calendario esperado de las salidas de beneficios económicos motivados por la misma, especificando si la Sociedad se ha visto obligada a atender algún pago derivado de la misma, en cuyo caso deberá indicarse el importe abonado.

A la fecha de contestación de este requerimiento, 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.

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



tenga que hacer frente la compañía.

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

4. Adicionalmente, el auditor llama la atención sobre el hecho de 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. El auditor continúa indicando que, 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 del Grupo, 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 no registradas en las cuentas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

Por su parte, la nota 10 relativa a Inversiones inmobiliarias, incluida en la memoria consolidada revela que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, al 31 de diciembre de 2013, calculado en función de las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 4,3 millones de €, y que para el cálculo del valor razonable de dichos activos se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones, y que las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Durante el ejercicio 2013, el Grupo ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe por 167 miles de euros, que han sido registradas bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Por su parte, la nota 7. "Inversiones inmobiliarias" contenida en la información periódica correspondiente al primer semestre del ejercicio 2014 señala que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 30 de junio de 2014, calculado en función de las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 7.765 miles de €. Durante el primer semestre de 2014, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

En relación a las existencias, la nota 12 de en la memoria consolidada, indican que el valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, al 31 de diciembre de 2013, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende aproximadamente a 66,8 millones de €, y que para el cálculo del valor razonable de las existencias por los mencionados valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones y que las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.



La nota 9. "Existencias" contenida en la información periódica correspondiente al primer semestre del ejercicio 2014 revela que al 30 de junio de 2014, se han registrado unas pérdidas netas por deterioros de existencias por valor de 3,2 millones de €. Dichos deterioros han sido constituidos para reducir el coste al que se encuentran registradas las existencias a su valor neto de realización, habiendo sido estimado por la Dirección considerando la situación del mercado inmobiliario durante los 6 primeros meses del ejercicio.

Facíltese la siguiente información al respecto:

- 4.1. Respecto a las valoraciones realizadas por expertos independientes a 31 de diciembre de 2013 y 30 de junio de 2014, indiquen el nombre del valorador que emite el informe, la fecha de emisión e indicación expresa de si el mismo contiene algún tipo de advertencia o limitación sobre el alcance de los resultados de las valoraciones. Además, deberán describirse las principales hipótesis aplicadas por el experto independiente en la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios, principalmente en lo referente a la cartera de suelo e inmuebles terminados.

A continuación se expone detalle de las valoraciones haciendo constar que las limitaciones o advertencias contenidas que se hacen constar no son significativas siendo las generales contenidas en este tipo de valoraciones, no considerándose relevantes ni que afecten al valor razonable de los activos inmobiliarios.

Detalle valoraciones Inversiones Inmobiliarias (31 Dic 2013)

Nombre	Emplazamiento	Tasadora	Fecha Tasacion	Advertencia	Hipote
OFICINA VELAZQUEZ 1º PLANTA	C/ Velazquez 94 (Madrid)	Instituto Valoraciones	05/02/2014	1, 2	2
PARKING ED. ROTONDA DEL PUERTO	Estepona	Tinsa	15/01/2012	-	1, 2

LIMITACIONES	CONCEPTO
1	Insuficiencia de documentación registral
2	Advertencia sobre las cargas que gravan la finca

HIPOTESIS	CONCEPTO
1	Hipotesis de producto valorado para el cálculo del Valor obtenido a partir del descuento de flujos de efectivo futuros estimados
2	Metodo de comparación. Estudio del segmento del mercado inmobiliario relativo a inmuebles compar con el que se valora



Detalle valoraciones cartera suelo (31 Dic 2013)

Nombre	Emplazamiento	Tasadora	Ultima Tasacion	Advertencia	Hipotesis
URBANIZACION SOTOLARGO	Valdeaveruelo, Guadalajara	Arquitasa	04/12/2013	1, 7	2
TERRENO C/ AMBROSIO PEREZ	Cabanillas del Campo, Guadalajara	Gesvalt	13/08/2009	1, 2	3
SPOD 62 TARACENA	Taracena, Guadalajara	Gesvalt	14/10/2009	2, 4, 8	3
EL COLMAN (F.7561)	Yuncler, Toledo	Gesvalt	01/07/2010	2	3
SUE 4 YUNQUERA	Yunquera, Guadalajara	Gesvalt	28/04/2011	2, 7	3
TERRENO POZO SECTOR 5	Pozo de Guadalajara, Guadalajara	Gesvalt	20/02/2012	2	3
NORIA (F.1129)	Yuncler, Toledo	Gesvalt	27/02/2012	2	3
C/ ARIAS MONTANO 2-4	Badajoz	Gesvalt	20/03/2012	-	2
PARCELAS LORANCA DE TAJUÑA	Loranca de Tajuña, Guadalajara	Gesvalt	20/03/2012	2, 3	2
OLIVILLA (F.3458)	Rielves, Toledo	Gesvalt	21/03/2012	2, 8	3
OLIVILLA (F.2426)	Rielves, Toledo	Gesvalt	26/03/2012	2, 8	3
C/ ALFEREZ DOMINGO AGUIRRE, 2	Consuegra, Toledo	Gesvalt	11/04/2012	2	3
TERRENO HORCHE SECTOR 25	Horche, Guadalajara	Gesvalt	12/04/2012	1, 2	3
LAS TRAVIESAS (F.1968)	Yuncler, Toledo	Gesvalt	12/10/2012	2	3
EL COLMAN (F.2933)	Yuncler, Toledo	Gesvalt	12/12/2012	2, 4	3
EL CIRCO DE LA SAFOR	Villalonga, Valencia	Gesvalt	06/02/2014	1, 6	2
TERRENO TORTOLA (Sectores 2 - 3)	Tórtola de Henares, Guadalajara	Gesvalt	20/02/2014	2, 3	3
FINCA BAHIA DE CASARES	Casares, Málaga	Gesvalt	20/02/2014	2, 3, 4	3
BEJANQUE 2	Guadalajara	Tinsa	30/06/2010	1, 4	2
C/ PASTRAL 9-11	Rociana del Condado, Huelva	Tinsa	23/08/2012	1, 4	1
FINCA C/ SESEÑA,7 (YELES-TOLEDO)	Yeles, Toledo	Tinsa	24/12/2012	1, 4	2
TERRENO BARRANCO D JUAN (SECTOR-4-6)	Cabanillas del Campo, Guadalajara	Tinsa	12/02/2014	1, 2, 3	1
HORCHE 3	Horche, Guadalajara	Tinsa	12/02/2014	1, 2, 3	1
SU 4 PIOZ(LOS CHARQUILLOS)	Pioz, Guadalajara	Tinsa	12/02/2014	1, 2, 3	1
SU 6 PIOZ	Pioz, Guadalajara	Tinsa	12/02/2014	1, 2, 3	1
SU 6-A PIOZ	Transcastillo, PIOZ, Guadalajara	Tinsa	12/02/2014	1, 2, 3	1
PROM. VALLE DEL HENARES 4º	Yunquera, Guadalajara	Tinsa	12/02/2014	-	1
YUNQUERA SECTOR 8	Yunquera, Guadalajara	Tinsa	12/02/2014	3	1
Valle Henares 5º FASE (50 VIV) - SUE 5	Yunquera, Guadalajara	Tinsa	13/02/2014	4	1
SUE-16	Guadalajara, Guadalajara	Tinsa	14/02/2014	2, 3, 4, 5	1
FINCA C/ENRIQUE CASAS 1	Algete, Madrid	Tinsa	14/02/2014	2, 4	1
FINCA EL CAUTIVO (ALMERIA)	Níjar, Almería	Valmesa	12/09/2012	1, 4, 8	1, 2
FINCA 22354 NIJAR-ALMERIA	Níjar, Almería	Valmesa	12/09/2012	1, 4, 8	1, 2
EDIF. LA ATALAYA	Garrucha, Almería	Tinsa	17/02/2014	4, 9	1



Legenda Limitaciones e hipótesis

LIMITACIONES	CONCEPTO
1	Discrepancia en alguna medida de fincas entre catastral y registral
2	Se ha consultado la documentación del planeamiento.Recomienda solicitar cédula urbanística
3	Reserva de acreditación de inexistencia de procedimientos de declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos.
4	Insuficiencia de documentación registral
5	Reserva : Aprobación definitiva acto reparcelación
6	Desestimado el metodo de actualizacion de rentas
7	La valoración queda condicionada a que las actuales fincas registrales puedan ser objeto de segregación rústica
8	No actualizada documentación catastral
9	Obras paralizadas

HIPOTESIS	CONCEPTO
1	Hipotesis de producto valorado para el cálculo del Valor obtenido a partir del descuento de flujos de efectivo futuros estimados en función de la ficha del sector
2	Metodo de comparación.Estudio del segmento del mercado inmobiliario relativo a inmuebles comparables con el que se valora.
3	Metodo 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.

Detalle valoraciones inmuebles (31 Dic 2013)

Nombre	Emplazamiento	Tasadora	Fecha Tasacion	Advertencia	Hipotesis
HOTEL PUERTO REY	Vera, Almeria	Tinsa	25/02/2014	4	1
PUERTO REY	Vera, Almeria	Tinsa	17/02/2014	4	1, 2
CALLE ARRABAL DEL AGUA	Guadalajara	Tinsa	17/02/2014	4	2
VALLE DEL HENARES	Yunquera, Guadalajara	Tinsa	13/02/2014	4	2
JARDIN DEL POZO II	El Pozo, Guadalajara	Tinsa	13/02/2014	1	2
TROPICAL GARDEN	Turre, Almeria	Tinsa	17/02/2014	1, 4	2
BEJANQUE	Guadalajara	Tinsa	17/02/2014	4	1, 2
MIRADOR TORIJA	Torija, Guadalajara	Tinsa	07/09/2012	4	1, 2
VISTAHERMOSA 2	Vera, Almeria	Tinsa	04/11/2009	4, 8	1, 2
EDIF.SAN SEBASTIAN	Guadalajara	Tinsa	05/11/2009	4, 8	1, 2
BALCÓN DE GARRUCHA	Garrucha, Almeria	Tinsa	27/10/2009	4	1, 2
MONTEVALLE	Pioz, Guadalajara	Tinsa	22/10/2009	4, 8	1, 2, 3
VALCASTILLO FASE 4º	Pioz, Guadalajara	Tinsa	24/12/2010	4, 8	1, 2, 3
VALCASTILLO FASE 6º	Pioz, Guadalajara	Gesvalt	11/09/2012	8	2
RIO HENARES (LA CHOPERA)	Torija, Guadalajara	Tinsa	22/12/2010	4	1, 2, 3
HOSPITAL 2	Guadalajara	Tinsa	16/02/2012	1	2, 3
MARINA TROPICAL	Marina de Casares, Malaga	No tasada			



Leyenda Limitaciones e hipótesis

LIMITACIONES	CONCEPTO
1	Discrepancia en alguna medida de fincas entre catastral y registral
2	Se ha consultado la documentación del planeamiento. Recomienda solicitar cédula urbanística
3	Reserva de acreditación de inexistencia de procedimientos de declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos.
4	Insuficiencia de documentación registral
5	Reserva : Aprobación definitiva acto reparcelación
6	Desestimado el método de actualización de rentas
7	La valoración queda condicionada a que las actuales fincas registrales puedan ser objeto de segregación rústica
8	No actualizada documentación catastral

HIPOTESIS	CONCEPTO
1	Hipótesis de producto valorado para el cálculo del Valor obtenido a partir del descuento de flujos de efectivo futuros estimados
2	Método de comparación. Estudio del segmento del mercado inmobiliario relativo a inmuebles comparables con el que se valora
3	Método 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

Para el cálculo del valor razonable de las existencias que no tienen tasación actualizada, se ha empleado un método de comparación con aquellas otras existencias de similares características sobre las que si se dispone de tasación.

En lo que se refiere a las valoraciones realizadas a 30 de junio de 2014, las mismas han sido estimadas por la Dirección de la compañía, considerando la situación del mercado inmobiliarios durante los seis primeros meses del ejercicio, y teniendo en cuenta para ello la coyuntura general del mercado inmobiliario de general conocimiento, y los indicadores publicados al efecto por las principales compañías tasadoras, que reflejan una bajada en la valoración de los activos similar a la producida en ejercicios anteriores.

A dicho efecto indicamos que se ha seguido el mismo criterio utilizado en el ejercicio anterior, aplicando un deterioro del valor equivalente al 7% semestral sobre las referidas a terrenos y solares, y al 5% semestral las relativas a viviendas y producto terminado.

- 4.2. Desglose del nivel de la jerarquía del valor razonable dentro del cual se clasifican las mediciones del valor razonable en su totalidad (Nivel 1, 2 ó 3), indicando si ha habido un cambio en la técnica de valoración, en cuyo caso deberán indicarse las razones para realizarlo (párrafo 93 (b) y (d) NIIF 13 "Medición del Valor Razonable").

Se puede considerar que las mediciones realizadas sobre los activos afectos se encuentran en el



Nivel 3 de jerarquía establecido en la NIIF 13 “Medición del Valor Razonable”. Reseñar por último, que no ha habido cambios en la técnica de valoración.

Entendemos que con la información desglosada en este escrito junto con la contenida en las Cuentas Anuales correspondientes se da cumplimiento a los requisitos establecidos por la NIIF de aplicación.

- 4.3. Respecto a las valoraciones de las "Existencias", cuyo valor neto de realización a 30 de junio de 2014 ha sido estimado por la Dirección, describanse las principales hipótesis y métodos empleados en la determinación del valor razonable de estos activos inmobiliarios, principalmente en lo referente a la cartera de suelo e inmuebles terminados, proporcionando información cuantitativa sobre los datos utilizados que no sean observables.

Como continuación a lo expuesto en el párrafo 4.2. anterior las valoraciones de los activos inmobiliarios a 30 de junio de 2013, han sido estimadas por la Dirección de la compañía, considerando la situación del mercado inmobiliario durante los seis primeros meses del ejercicio, y teniendo en cuenta para ello la coyuntura general del mercado inmobiliario de general conocimiento, así como los indicadores publicados al efecto por las principales compañías tasadoras, que reflejan una bajada en la valoración de los activos similar a la producida en ejercicios anteriores.

A dicho efecto indicamos que se ha seguido el mismo criterio utilizado en el ejercicio inmediatamente anterior, aplicando un deterioro del valor equivalente al 7 % semestral en lo que se refiere a terrenos y solares, y al 5 % semestral en cuanto a viviendas y producto terminado.

5. La anteriormente citada nota 10 relativa a “Inversiones inmobiliarias”, incluida en la memoria consolidada señala que las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe corresponden, principalmente, a unas oficinas en la C/Velázquez en Madrid, a un parking en Estepona y a un local comercial en Guadalajara. Los citados activos están destinados a su explotación en régimen de arrendamiento, si bien al cierre del ejercicio, ninguno de los activos se encuentra arrendado.

Por su parte, la nota 7. “Inversiones inmobiliarias” incluida en la información periódica correspondiente al primer semestre del ejercicio 2014 señala que las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe corresponden a unas oficinas en la C/Velázquez en Madrid, a un parking en Estepona, un local comercial en Guadalajara, y durante este primer semestre se han traspasado el Hotel de Puerto Rey en Vera (Almería) perteneciente a la sociedad Jacare Inversiones participada en un 51%. Los citados activos están destinados a su explotación en régimen de arrendamiento, excepto el último que se encuentra en explotación por la sociedad.

A este respecto, la nota 7 “Existencias” contenida en la citada información financiera intermedia señala que la disminución en la cifra de existencias tiene su origen, entre otras cuestiones, en el traspaso de “Existencias” a “Inversiones Inmobiliarias” del Hotel de Puerto Rey.



La NIC 40 "Inversiones inmobiliarias" determina que las inversiones inmobiliarias son inmuebles que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Además el párrafo 10 de la citada norma determina como debe clasificarse un activo cuando la propiedad se componen de una parte que se tiene para ganar rentas o plusvalías, y otra parte que se utiliza en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos, de modo que el inmueble únicamente se calificará como inversión inmobiliaria cuando se utilice una porción insignificante del mismo para la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.

En este sentido, el párrafo 12 de la NIC 40 pone de manifiesto que *"En otros casos, los servicios proporcionados son un componente más significativo. Por ejemplo, si la entidad tiene y gestiona un hotel, los servicios proporcionados a los huéspedes son un componente significativo del contrato en su conjunto. Por lo tanto, un hotel gestionado por el dueño es un inmueble ocupado por éste y no una inversión inmobiliaria."*

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, deberá facilitarse la siguiente información:

- 5.1. Describáanse los criterios utilizados por la Sociedad para distinguir las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por su dueño y de las propiedades que se tienen para vender en el curso normal de las actividades de negocio en virtud de lo prescrito por los párrafos 14 y 75 (c) de la NIC 40 "Inversiones inmobiliarias".

Considerando la definición incluida en la NIC 40, podemos considerar que Inversiones inmobiliarias son inmuebles (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:

- (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o
- (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Respecto a lo anterior, las propiedades de la Sociedad registradas en inicio como inversiones inmobiliarias cumplen dicha definición, no obstante, la situación de dichos inmuebles puede cambiar a lo largo del tiempo en función de los intereses y expectativas de la Sociedad.

- 5.2. Justifíquese la clasificación del Hotel de Puerto Rey como inversión inmobiliaria, teniendo en cuenta lo prescrito por los párrafos 10 y 12 de la NIC 40 "Inversiones inmobiliarias".

El Hotel Puerto Rey una vez finalizada la construcción y obtenidas las correspondientes licencias (apertura, actividad...), fue clasificado inicialmente como inversión inmobiliaria, puesto que se llevaron a cabo negociaciones para la explotación del negocio por parte de terceros durante el ejercicio 2013. Dado que finalmente los resultados de las negociaciones no fueron satisfactorios, la



Sociedad ha encontrado en la venta la única vía posible para este negocio, debido a que la Sociedad no explota la rama hotelera.

- 5.3. Revelen, en su caso: (i) la existencia e importe de las restricciones a la realización de las inversiones inmobiliarias, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otra vía (párrafo 75 (g) NIC 40 "Inversiones Inmobiliarias"); así como (ii) las obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras (párrafo 75 (h) NIC 40 "Inversiones Inmobiliarias").

No existen restricciones vigentes a la realización de las inversiones inmobiliarias, ni obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de éstas.

- 5.4. Facíltese una descripción general de los acuerdos significativos de arrendamiento donde se incluirán, sin limitarse a ellos, los siguientes datos requeridos por el párrafo 31 (e) de la NIC 17 "Arrendamientos": (I) las bases para la determinación de cualquier cuota de carácter contingente que se haya pactado; (II) la existencia y, en su caso, los plazos de renovación de los contratos, así como de las opciones de compra y las cláusulas de actualización o escalonamiento de precios; y (III) las restricciones impuestas a la entidad en virtud de los contratos de arrendamiento, tales como las que se refieran a la distribución de dividendos, al endeudamiento adicional o a nuevos contratos de arrendamiento.

En la actualidad, no existen acuerdos significativos de arrendamiento, y las futuras bases y pactos vendrán dadas en función de la negociación necesaria con los diferentes futuros arrendatarios.

6. La nota 10 de la memoria consolidada y la nota 7 de la información financiera intermedia correspondiente a 30 de junio de 2014 relativas ambas a las "Inversiones inmobiliarias" ponen de manifiesto que la adquisición del local de oficinas en la C/Velázquez en Madrid se realizó en el ejercicio 2010 a través de una permuta de activos con la sociedad Construcciones Tajo West S.L., de modo que al 31 de diciembre de 2013 ni al 30 de junio de 2014 la Sociedad no se ha subrogado en la hipoteca que gravaba el citado inmueble por lo que mantiene una cuenta por pagar con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. por importe de 2,6 millones de €."

En la respuesta de la Sociedad a nuestro requerimiento de 3 de octubre de 2013 en el que se solicitaba información adicional respecto al contenido de las Cuentas Anuales de 2012 e información financiera intermedia correspondiente al primer semestre de 2013, URBAS manifestó que la obligación de pago del préstamo hipotecario cuya garantía es el local sito en la C/Velázquez corresponde a URBAS, en virtud de la compraventa de dicho local, si bien la entidad bancaria no ha aceptado la subrogación hasta el momento, por lo que el incumplimiento en el pago por parte de Construcciones Tajo West supone el incumplimiento del pago por parte de URBAS y, por consiguiente, la potencial reclamación judicial de dicho préstamo y finalmente la ejecución hipotecaria del activo hipotecado por parte de la entidad acreedora.

En relación con lo anteriormente expuesto, deberá facilitarse la siguiente información:

- 6.1. Indíquese si URBAS tiene constancia de si Construcciones Tajo West se encuentra al corriente de los pagos del préstamo hipotecado cuya garantía es el local sito en la C/Velázquez.

La compañía ha tenido conocimiento del inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria por



parte de la entidad hipotecante por lo que tenemos constancia del impago de dicho préstamo por parte de Construcciones Tajo West.

Para la compañía el efecto de la adjudicación hipotecaria no sería significativo. Nos encontramos con un activo valorado en 2.860 miles de euros (valor neto contable actual) y con un pasivo exigible inicial pendiente contra Construcciones Tajo West de 2.550 miles de euros, resultado una diferencia neta de 310 miles de euros, no obstante la sociedad tiene registrado una provisión por intereses de esta deuda de 670 miles de euros.

7. La nota 12 "Existencias" de la memoria consolidada pone de manifiesto que al 31 de diciembre de 2013 existen embargos de las Administraciones Públicas por deudas que ascienden a 3,2 millones de € sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 14,2 millones de €. Además, existen embargos con la Seguridad Social por importe de 537 miles € sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 1,3 millones de €.

Esta misma nota revela que adicionalmente, al 31 de diciembre de 2013 existen hipotecas vencidas por importe de 20,3 millones de € que se encuentran en fase de ejecución. Las existencias afectadas por las ejecuciones tienen un valor neto contable de 19,6 millones de €.

Facílitese la siguiente información al respecto:

- 7.1. Descríbase el estado, a la fecha de contestación al presente requerimiento, de: (i) los litigios y demandas que han motivado las anotaciones preventivas de embargo sobre los bienes anteriormente descritos y (ii) de las hipotecas vencidas en fase de ejecución.

En cuanto a los embargos de Administraciones Públicas por importe de 3,2 millones de euros se trata de una deuda que se encuentra en periodo ejecutivo con la Agencia Tributaria, estando en la actualidad en fase de negociación la concesión de un acuerdo de aplazamiento.

En cuanto a los embargos con la Seguridad Social, con fecha Noviembre de 2014, se ha procedido a la firma del acuerdo de aplazamiento alcanzado, estando en la actualidad la Compañía al corriente de pago en cuanto a la deuda descrita.

En cuanto a las hipotecas vencidas en fase de ejecución se relaciona a continuación el estado de cada una de ellas, detallado por Entidad.



Estado actual de la hipotecas vencidas al 31 de diciembre de 2013

PROMOCION	Principal Pendiente	FASE JUCIO
HORCHE 3	3.141	En fase de Subasta
HORCHE 3	3.186	En fase de Subasta
VISTA HERMOSA 2ª FASE	542	Adjudicado parcialmente
SUE 5-RAFAEL DE LA RICA	54	Adjudicado
BANCO SANTANDER	6.922	
VISTA HERMOSA 2ª FASE	208	En fase de Subasta
PUERTO REY 1ª FASE	0	Adjudicado
CAJA SUR BANCO	208	
LA CANCELADA	1.000	En fase de Ejecución
FINCA C/ SESEÑA,7 (YELES-TOLEDO)	850	En fase de Ejecución
MARINA TROPICAL 2ª FASE	73	Reclamado su vencimiento
SUE 4 YUNQUERA	0	Adjudicado
CAIXA BANK	1.923	
SUE 6-A PIOZ (TRANSCASTILLO)	1.200	En fase de Subasta
IBERCAJA	1.200	
PUERTO REY 2ª FASE	840	En fase de Ejecución
BANCO DE SABADELL, S.A.	840	
SUE 6 PIOZ	1.586	En fase de Subasta
TROPICAL GARDEN	99	En fase de Ejecución
CAJA DE AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA	1.685	
LA CANCELADA	452	En fase de Ejecución
EDIFICIO SAN SEBASTIAN	215	En fase de Ejecución
BANKIA	667	
TROPICAL GARDEN	583	En fase de Subasta
CAJAS RURALES UNIDAS, S. COOP. DE CREDITO	583	
TOTAL	14.028	

Hay que destacar en este punto que la reducción del principal pendiente se debe a las adjudicaciones habidas hasta la fecha.

8. La nota 14. "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, Activos financieros y Otros activos no corrientes" de la memoria consolidada revela que el incremento del saldo de la cuenta de "Otros créditos a largo y a corto plazo", durante el ejercicio 2013, se debe, principalmente, a la cuenta por cobrar con las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L., por la transmisión en marzo de 2013 del 100% de participaciones de la filial Urbanijar Ibérica, S.L. con garantía pignoratícia sobre las acciones en caso de impago por parte de los compradores. El precio de venta ascendió a 13.512 miles de €, de los cuales 11.823 serán cobrados en el largo plazo y 1.689 miles de € en el corto. La cuenta por cobrar a largo plazo se ha registrado en el epígrafe de "Otros créditos a largo plazo" del balance consolidado neta del efecto de actualización financiera correspondiente.

La información periódica correspondiente al primer semestre del ejercicio 2014 de URBAS incluye la misma información que la memoria consolidada.



En la respuesta de URBAS a nuestro requerimiento de 3 de octubre de 2013 en el que se solicitaba información adicional respecto al contenido de las Cuentas Anuales de 2012 e información financiera intermedia correspondiente al primer semestre de 2013, la Sociedad manifiesta que considera que se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios de tipo significativo asociados a Urbanijar Ibérica S.L. en la medida en que no mantiene ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos habiéndose transferido su control efectivo a las respectivas contrapartes.

Adicionalmente indican que la pérdida derivada de la operación asciende a 20 €, de modo que el resultado es prácticamente neutro y describen los diferentes hitos a los que se supedita el cobro del importe de compraventa:

- En caso de que se produzca la aprobación de la licencia de obra de los Proyectos de Parques Fotovoltaicos que se están tramitando sobre la finca propiedad de la sociedad, se abonará en dicho momento el 20% del precio total de compra.
- En caso de que se suscriba cualquier tipo de contrato de arrendamiento relacionado con los Proyectos de Parques Fotovoltaicos que se están tramitando sobre la finca propiedad de la sociedad, se abonará en dicho momento el 30% del precio total de compra.
- En caso de que se produzca la aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación del sector SUE 5_B del Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara, en el que se ubican determinados activos propiedad de la sociedad, se abonará una cantidad equivalente al 5% del precio total de compra.
- En caso de que se produzca la inclusión de la finca propiedad de la sociedad en las Juntas de Compensación de la Unidad Urbanística de Actuación UZP1.05 Villavede Butarque y API 17.12 "Carretera de San Martín de la Vega" del PGOU de Madrid, se abonará una cantidad equivalente al 45% del precio total de compra.

La respuesta añadía que para el aseguramiento de la obligación de pago de las cantidades expuestas, se constituyó garantía pignoratícia sobre las participaciones cuya transmisión se perfeccionó, y de las que cada uno de los deudores son titulares en "Urbanijar Ibérica, S.L." la cual se extiende hasta el día fijado como vencimiento para el pago de las cantidades expuestas. En caso de producirse el impago de la cantidad garantizada, el acreedor pignoratício procederá a la realización y ejecución de la prenda conforme al TRLSC y demás que resulte de aplicación, siempre en proporción entre el impago y la garantía total, de forma que las participaciones retornarán a propiedad de URBAS en caso de impago.

En relación con lo anteriormente expuesto, deberá facilitarse la siguiente información:

- 8.1. Indiquen si a la fecha de contestación al presente requerimiento ha tenido lugar el cumplimiento de algunos de los hitos anteriormente expuestos y, en ese caso, si ha tenido lugar alguno de los cobros descritos.

No se ha producido el cumplimiento de ninguno de los hitos ni por tanto el cobro de cantidad alguna.

- 8.2. Señalen cual es la fecha de vencimiento de la cantidad registrada como "Otros créditos a corto plazo".

Según se señala en la escritura de transmisión de las participaciones de Urbanijar Ibérica S.L, la forma de pago acordada vendrá dada mediante el adeudo en 8 plazos anuales por una cantidad cada



uno de ellos de 1.688.869,38 euros, siendo el primero de ellos con fecha 1 de junio de 2014 y el último el 1 de junio del 2021, de este modo la cantidad registrada a corto plazo es la que tiene un vencimiento el 1 de junio de 2014, que a fecha de contestación del presente requerimiento no ha sido cobrada, continuando por tanto clasificada en el corto plazo.

- 8.3. Faciliten el detalle de los activos y pasivos de "Urbaníjar Ibérica, S.L" a 31 de diciembre de 2013 y 30 de junio de 2014.

Dicha sociedad ha salido del perímetro de consolidación del Grupo. Por tanto, el Grupo Urbas no ostenta el control efectivo de la sociedad, ni su participación accionarial, siendo imposible facilitar la información solicitada

- 8.4. Justifiquen las razones por las cuáles la Sociedad considera probable la obtención de los beneficios económicos asociados con la transacción.

Por parte de la dirección de la compañía se está negociando en la actualidad con los compradores la liquidación de la deuda existente a través de la recuperación de las participaciones que cada uno de los deudores son titulares en la mercantil "URBANIJAR IBÉRICA, S.L."

No obstante, el impacto en la sociedad no sería significativo pues en su momento esta operación no produjo beneficio alguno en las cuentas del grupo.

9. La nota 17 "Provisiones" de la memoria consolidada muestra un saldo del epígrafe de "Provisiones a largo plazo" a 31 de diciembre de 2013 de 10,9 millones de € (13,4 millones de € a 30 de junio de 2014), en relación al cual deberá facilitarse la siguiente información, requerida por el párrafo 85 de la NIC 37 "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes".

Facílitese la siguiente información al respecto:

- 9.1. Breve descripción de la naturaleza (conceptos e importes) de las principales obligaciones contraídas al 31 de diciembre de 2013 y 30 de junio de 2014, facilitando el calendario esperado de las salidas de beneficios económicos producidos por las mismas.

Las provisiones a largo plazo registradas a 31 de diciembre de 2013 se corresponden principalmente con la estimación del pasivo asociado al litigio mantenido con un banco marroquí relativo a la filial Urbas Maroc S.A.R.L. por importe de 3.000 miles de euros, la provisión por litigios con clientes por importe de 1.110 miles de euros (876 a 30 de Junio de 2014) así como la estimación del riesgo derivado de los litigios que la entidad mantiene con distintas entidades financieras y que resumimos en el siguiente cuadro:



Desglose de los principales litigios con las entidades financieras (miles de euros)

Banco	Promoción asociada	30/06/2014	31/12/2013
Bankia	La Cancelada	106	-
Bankia	Ed.San Sebastian	66	66
BSCH	Rafael de la Rica	275	180
BSCH	Vistahermosa II	560	560
CaixaBank	La Cancelada	512	-
CaixaBank	C/Seseña 7	266	266
CaixaBank	Sue 4 Yunquera	165	165
Banco Sabadell	Puerto Rey II	293	293
Caja de Ahorros de Salamanca y Soria	SUE 6 Pioz	760	518
Caja de Ahorros de Salamanca y Soria	Tropical Garden	34	34
Caja Sur	Puerto Rey I	1.218	935
Caja Sur	Vistahermosa II	410	456
Cajas Rurales Reunidas	Balcon de Garrucha	80	-
Cajas Rurales Reunidas	Tropical Garden	124	124
Ibercaja	SUE 6-A Pioz	373	373
Ibercaja	Río Henares	57	-
Ibercaja	Jardin del Pozo II	296	-
Ibercaja	Arrabal del Agua	594	-
Ibercaja	Puerta de Bejanque	247	-
Ibercaja	Valcastillo IV	109	-
Ibercaja	Montevalle	143	-
Ibercaja	Mirador de Torija I	79	-
Ibercaja	Mirador de Torija II	226	-
Ibercaja	Valle del Henares I	191	-
Ibercaja	Valle del Henares II	434	-

* Los importes contenidos en este cuadro corresponden solamente a la estimación de costas y moras inicial. El principal e intereses están recogidos en intereses pendientes se encuentran recogidos en el saldo con las entidades financieras.

- 9.2. Una indicación acerca de las incertidumbres relativas al importe o al calendario de las salidas de recursos que producirá la provisión.

El importe que finalmente haya que abonar en concepto de costas a las entidades por estos litigios vendrá dado por la valoración final que se haga en dichos litigios. Igualmente, el calendario de pagos vendrá determinado por su desarrollo.

- 9.3. El importe de cualquier eventual reembolso, informando además sobre la cuantía de los activos que hayan sido reconocidos para recoger los eventuales reembolsos esperados.

Todas estas provisiones debido a que son litigios por préstamos con garantía hipotecaria tienen asociados unos activos. A este respecto, la Dirección de la entidad espera que el valor de los activos prestados como garantía sea suficiente para liquidar por sí solos los pasivos asociados.



10. La nota 20 "Administraciones Públicas y situación fiscal" pone de manifiesto que en el ejercicio 2013 se ha reclasificado al activo la provisión para impuestos, de modo que el saldo de la provisión queda neteando la cuenta por cobrar por IVA por el mismo importe, correspondiendo ambas a la liquidación del ejercicio 2005 retenida por la Tesorería General de la Hacienda Pública por el impago por parte de la Sociedad Dominante de una serie de intereses de demora de ejercicios anteriores

Por su parte, la nota 17. "Provisiones" señala que la provisión para impuestos corresponde con la liquidación del IVA del ejercicio 2005 retenida por la Tesorería General de la Hacienda Pública por el impago por parte de la Sociedad Dominante de unos intereses de demora de ejercicios anteriores. En el ejercicio 2013 se ha reclasificado al activo, neteando la cuenta por cobrar por IVA.

A este respecto, el párrafo 71 de la NIC 12 "Impuesto sobre las ganancias" establece al respecto de la "Compensación de partidas" que una empresa debe compensar los activos por impuestos y los pasivos por impuestos si, y sólo si, la entidad:

- (a) tiene reconocido legalmente un derecho para compensar frente a la autoridad fiscal los importes reconocidos en esas partidas; y
- (b) tiene la intención de liquidar las deudas netas que resulten, o bien de realizar los activos y liquidar simultáneamente las deudas que ha compensado con ellos.

Facílitese la siguiente información al respecto:

10.1. Importe de la provisión para impuestos correspondiente a la liquidación del IVA del ejercicio 2005 y de la cuenta por cobrar por IVA que han sido neteados.

El importe recogido en la provisión para impuestos y que ha sido neteado por la cuenta por cobrar por IVA ha sido de 1.031 miles de euros.

10.2. Justifíquese que la compensación de partidas llevada a cabo por la Sociedad cumple los requisitos exigidos para ello por la NIC 12 "Impuesto sobre las Ganancias".

La cancelación de las partidas mencionadas se ha realizado dado que las autoridades fiscales no reconocieron ninguna obligación de pago por el IVA a devolver del 2005 y que por otro no han reclamado cantidad alguna por el impago de los intereses de demora de ejercicios anteriores recogidos en la provisión señalada, por lo que se ha procedido a dar de baja la cuenta a cobrar contra la provisión registrada.

11. Adicionalmente la nota 20 "Administraciones Públicas y situación fiscal" señala que al 31 de diciembre de 2013, existen cuotas por retenciones practicadas del impuesto de la renta de las personas físicas por un importe de 398 miles de € vencidas y no aplazadas en fase de embargo, registradas bajo el concepto "Hacienda Pública acreedora por IRPF".

Continúa la nota indicando que, además, bajo el epígrafe "Organismos de la Seguridad Social Acreedores" se incluyen deudas por importe de 537 miles de € vencidas y no aplazadas, en periodo ejecutivo, al 31 de diciembre

de 2013.

- 11.1. Cuantifiquen los importes impagados con la Hacienda Pública y Organismos de la Seguridad Social a la fecha de contestación al presente requerimiento, describiendo los activos y su valor en libros que, en su caso, garantizan el cobro de dichas cuantías e indicando la fase de embargo en que se encuentran.

Detalle de los importes impagados con Hacienda y Organismos de la Seguridad Social

Organismo	Objeto Tributario	Importe pendiente	Situación	Garantía	Valor de Garantía
Seguridad Social	Seguros Sociales periodo JUL.-20009 - DIC-2013	538.465	Aplazamiento	Finca 3458 Rustica Rielves "Olivilla", Finca 7159, 7161,7162, 7165, 7166 Loranca	866.223
Hacienda Estatal	'Hacienda Pública, acreedor por IVA 2008	5.487	Ejecutivo		
Hacienda Estatal	'Hacienda Pública, acreedor por IVA 2009	2.215.263	Ejecutivo	Varias viviendas en Mirador de Torija (Guadalajara), Terrenos varios Pioz(Guadalajara), Finca "El Cautivo" Nijar (Almería), Finca Rustica Circ de la Safor en Gandia (Valencia), Parking Puerto de Estepona (Málaga), Local C/ Velazquez 157 Madrid, Terreno C/Enrique Casas Algete (Madrid), Finca C/Pastral 11 de Rociana del Condado (Huelva), Varias Fincas provincia Toledo, Finca en Horche (Guadalajara)	*
Hacienda Estatal	'H.P. Acreedor, acreedor por IVA 2010	261.012	Ejecutivo		
Hacienda Estatal	H.P. Acreedor Liq. Intereses demora Aplazamientos	24.419	Ejecutivo		
Hacienda Estatal	'H.P.Deudor Retenciones Aplazadas 2011	69.992	Ejecutivo		
Hacienda Estatal	'H.P.Deudor Retenciones Aplazadas 2012	130.245	Ejecutivo		
Hacienda Estatal	'H.P.Deudor Retenciones Aplazadas 2013	147.622	Ejecutivo		
Hacienda Estatal	'H.P.Deudor Retenciones Aplazadas 2014	27.621	Ejecutivo		
Hacienda Estatal	Intereses demora y costas estimados	569.868	Voluntario		

**No es posible calcular el valor de garantía de estas fincas debido a que tienen garantía hipotecaria*

En cuanto a las deudas con la Hacienda Estatal, que están en periodo ejecutivo señalar que los organismos de recaudación han llevado a cabo distintos embargos sobre los activos que figuran en el cuadro, mientras que sobre la deuda con la Seguridad Social se ha llegado un acuerdo que se ha plasmado en un aplazamiento que a fecha de hoy se encuentra vigente, estando garantizado este por los activos que igualmente se hacen constar.

12. Por último, la nota 20 "Administraciones Públicas y situación fiscal" muestra un detalle del saldo de los impuestos diferidos activos y pasivos, correspondientes a los ejercicios 2013 (0€) y 2012 (1,4 millones de €).

Por su parte, la tabla que desglosa la conciliación del resultado contable de los ejercicios 2013 y 2012 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades incluye un "Ajuste por reestimación de impuestos diferidos" por importe de 1,4 millones de €.

- 12.1. Indíquense las razones que justifican el registro del citado "Ajuste por reestimación de impuestos diferidos" y el movimiento experimentado por las partidas de activos y pasivos por impuestos diferidos.

Por el lado de los pasivos fiscales por impuesto diferido, la bajada 1.412 miles de euros es debida a las minusvalías por el deterioro registrado en los activos que tenían asignadas las plusvalías de fusión de Urbas.



Por el lado de los activos fiscales por impuesto diferido, nos encontramos con una disminución como consecuencia de ajustar el saldo de esta cuenta a las dificultades de la sociedad de poder hacer uso de las bases imponibles fiscales generadas durante los años anteriores.

Dado que se estima que el vencimiento de las diferencias temporarias que generan el pasivo por impuestos diferidos es menor que el correspondiente de los activos por impuestos diferidos, se mantiene el criterio de no registrar ningún importe de activo por impuesto diferido por encima del saldo de pasivo por impuesto diferido a cada fecha.

En la confianza de que la presente resulte de utilidad a los efectos de la solicitud mencionada, quedamos a su entera disposición para atender cualquier comentario o nueva solicitud de información que estimen oportuno.

Y para que conste a los efectos oportunos, en Madrid a 20 de enero de 2015

Fdo.: ROBISCO INVESTMENT S.L.

Consejero Delegado