



A la Dirección General de Mercados  
Departamento de Informes Financieros y Corporativos  
Comisión Nacional del Mercado de Valores  
C/ Edison, 4  
28006-Madrid

Muy Srs. nuestros:

Con fecha 18 de mayo de 2015, 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 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 una limitación al alcance debido a que en el transcurso de su trabajo no ha podido obtener evidencia corroborativa de las negociaciones relativas a la devolución, por parte de sus compradores, de la participación que URBAS poseía en Urbanijar Ibérica, S.L., ni de la situación financiero patrimonial en la que pudiera encontrarse la citada sociedad.

URBAS vendió en 2013 su participación en Urbanijar Ibérica, S.L. por un valor actualizado de 10.790 miles €, con pago aplazado y vencimientos anuales hasta 2021 con garantía pignoraticia de las propias participaciones de la sociedad vendida. Durante 2014 los compradores no han pagado la cuota correspondiente a este ejercicio que ha sido reclamada por la Sociedad.

A este respecto, 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 en 2014 de la cuenta de "Otros activos financieros" se debe al traspaso a corto plazo de la cuenta por cobrar con las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L., surgida como consecuencia de la transmisión en marzo de 2013 del 100% de participaciones de Urbanijar Ibérica, S.L. con garantía pignoraticia sobre las acciones en caso de impago.

El precio de venta ascendió a 13.512 miles €, de los que 3.377 miles € se cobran en el corto plazo, mientras que los 7.413 miles € restantes se cobrarán en cuotas anuales desde 2015 hasta 2021 (cantidades netas del efecto de la actualización financiera correspondiente). Los compradores no han hecho frente al pago de las cuotas de 2014, por lo que el Grupo, tras entablar negociaciones de cobro de dichas cuotas, ha procedido a reclamar la devolución de la propiedad de las acciones, habiendo clasificado el saldo pendiente de cobro por importe de 10.790 miles € dentro del activo corriente.



Continúa la citada nota indicando que, a la fecha de formulación de las cuentas anuales, las negociaciones para reintegrar las participaciones al activo de la Sociedad se encuentran muy avanzadas, estimando los administradores que se completará durante el primer semestre del año 2015, no esperando que se produzca ningún quebranto para URBAS, dado que el valor razonable de los activos netos de Urbaníjar Ibérica, S.L. a la fecha, no será inferior al precio de venta acordado en 2013.

En relación con esta salvedad:

- 1.1. La entidad deberá aportar a los auditores de la sociedad la información suficiente y realizar las actuaciones necesarias, así como el auditor efectuar las pruebas adicionales pertinentes a fin de que pueda ser solventada la limitación al alcance, debiendo remitir a esta Comisión Nacional las conclusiones complementarias al informe de auditoría previamente remitido o, en su caso, una manifestación expresa del auditor de que la limitación viene impuesta por circunstancias fuera del control de la entidad.

La documentación justificativa de la operación descrita en el párrafo anterior ha sido facilitada al auditor al objeto de que realice las pruebas adicionales necesarias pertinentes a fin de que pueda ser solventada la limitación al alcance, conforme se expone en el apartado 1.2 de la presente, y sobre la cual se obtuvo respuesta positiva por parte de estos con carácter previo a su formalización, estando a la espera de recibir las conclusiones complementarias correspondientes.

- 1.2. Describase el estado actual en que se encuentran las negociaciones para reintegrar las participaciones al activo de la Sociedad.

Desde finales del ejercicio anterior, la Dirección de la Sociedad ha mantenido negociaciones con los deudores para la realización de la deuda. Dado que no se consideró oportuno la cancelación de la deuda mediante la devolución de las participaciones de Urbaníjar Ibérica, S.L., se ha alcanzado un acuerdo para la cesión de dicha deuda a un tercero a cambio de la adquisición de varios activos inmobiliarios. Con fecha 26 de mayo de 2015, se ha procedido a otorgar escritura pública ante el notario de Madrid D. Ignacio Sáenz Santa María Vierna, al número 1909 de los de su protocolo, en virtud de la cual, la Compañía ha adquirido varios activos inmobiliarios, por un precio total de 11.236.369 €, cantidad inferior a la establecida en informe de tasación realizado por sociedad inscrita en el Registro de Sociedades de tasaciones del Banco de España y de acuerdo con la norma ECO/805/2003, y cuya forma de pago ha contenido la cesión a favor de la vendedora de los créditos descritos, valorando dichos créditos en la cantidad de 10.790.769 €, por lo que dicha operación no ha provocado quebranto alguno para la compañía.



2. 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. Dicha capacidad está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones societarias en curso, 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.

El auditor llama la atención sobre el hecho de que la Sociedad dominante presenta un patrimonio neto negativo y un capital circulante negativo a 31 de diciembre de 2014, con pasivos corrientes con entidades financieras, proveedores y Administraciones Públicas, vencidos a la fecha actual y pendientes de pago.

Por su parte, la nota 3. e) "*Principio de empresa en funcionamiento*" de la memoria consolidada, señala que existen diversos factores que tienden a reducir o eliminar la duda sobre la capacidad del Grupo de continuar como empresa en funcionamiento, siendo el factor principal las negociaciones que los Administradores de URBAS han llevado a cabo con otros grupos inmobiliarios al objeto de aumentar de forma significativa el capital social del Grupo mediante la incorporación de nuevos activos. Los Administradores de la Sociedad Dominante esperan que este proceso culmine durante el primer semestre del año con una ampliación de capital no dineraria, estando a la espera de que el experto independiente nombrado por el Registro Mercantil complete su informe de valoración sobre los activos a incorporar para convocar Junta General de Accionistas. Asimismo, el Grupo mantiene acuerdos de financiación con algunos accionistas significativos de la Sociedad Dominante, tiene previstas nuevas ampliaciones de capital por compensación de créditos y mantiene negociaciones con las entidades financieras y otros acreedores relevantes al objeto de cancelar las deudas vencidas con daciones en pago de activos.

En este sentido, la nota 28 "*Hechos Posteriores*" de la memoria consolidada, en su apartado "*Ampliación de capital por aportación no dineraria de activos inmobiliarios*" señala que el 6 de junio de 2014, URBAS Y ALZA REAL ESTATE, S.A. (en adelante ALZA) firmaron un acuerdo de integración de Alza Residencial S.L. (en adelante, ALZA RESIDENCIAL), filial de ALZA, en URBAS mediante el cual ésta realizará una ampliación de capital no dineraria con exclusión del derecho de suscripción preferente, que será íntegramente suscrita por ALZA y el resto de accionistas minoritarios mediante la aportación del 100% del capital de ALZA RESIDENCIAL.

La nota 28 revela que, el 17 de diciembre de 2014, URBAS, ALZA y los representantes de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. (en adelante ALDIRA) firmaron una adenda al acuerdo de integración mediante el cual se modificaba la operación, que se realizaría mediante una aportación previa a ALDIRA de los activos de ALZA RESIDENCIAL y una posterior aportación a URBAS de las participaciones de ALDIRA resultantes. Como consecuencia de dicha operación, los socios actuales de ALDIRA aportarían la totalidad de sus participaciones a URBAS. El NAV (net asset value o valor de los activos netos) de estas participaciones sería de 370 millones de € aproximadamente, fortaleciendo el balance de URBAS tras la integración. Adicionalmente, es intención de las partes, tras la operación, llevar a cabo una profunda recapitalización y refinanciación del grupo resultante.

Finaliza la nota indicando que URBAS se comprometió a someter con carácter inmediato los términos modificados de la operación de integración a la revisión del experto independiente nombrado por el Registro Mercantil (Grant Thornton) y a actuar con la mayor diligencia para que dicha operación pueda ser sometida a aprobación de la Junta General Extraordinaria en el plazo más breve posible una vez cumplimentados los requisitos legales previos.



El 7 de mayo de 2015, ALZA publica un hecho relevante relativo a la citada operación señalando que, con fecha 30 de abril de 2015, ALZA RESIDENCIAL ha aportado la totalidad de sus participaciones en Promotora Jose Luis Casso 72, S.L. y en Construcciones dela Vega Cove, S.L., a ALDIRA en suscripción de una ampliación de capital de 20.220.850 participaciones, de 1 € de valor nominal cada una, representativas del 29,16% de esta sociedad.

En ejecución del Acuerdo de Integración ALZA RESIDENCIAL y el resto de los socios de ALDIRA aportarían la totalidad de sus participaciones, representativas del 100% del capital de esta sociedad, a URBAS mediante la suscripción de una ampliación de capital no dineraria. El valor de las participaciones de ALDIRA ascendería a 384,49 millones de €, aproximadamente. Por su parte, las acciones de URBAS se emitirían a 0,0125 €/acción, si bien esta relación de canje está sujeta a la revisión del experto independiente designado por el Registro Mercantil.

Finaliza el hecho relevante señalando que, en los próximos días los administradores de URBAS emitirán el preceptivo informe, acorde con el emitido por el experto independiente nombrado por el Registro Mercantil, cuya aprobación se someterá a la próxima Junta General Extraordinaria de Accionistas, donde se someterá a aprobación la ampliación de capital no dineraria mediante canje de las participaciones de ALDIRA y se culminará el proceso de integración.

En relación a la citada operación, deberá facilitarse la siguiente información:

- 2.1. Descríbase el estado actual en que se encuentra el proceso de integración descrito y sus posibles impactos contables en los Estados Financieros de URBAS.

El proceso de integración descrito sigue en curso de tramitación, habiéndose recibido ya el informe del Experto Independiente nombrado al efecto por el Registro Mercantil,

La operación que se someterá a aprobación por parte de la Junta General Extraordinaria a celebrar el próximo día 10 de julio de 2015 en primera convocatoria y el día 11 de julio de 2015 en segunda convocatoria si procede, consistirá en la aportación a URBAS, mediante canje de valores, 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. Su capital social es de SESENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SESENTA Y SEIS EUROS (69.341.066 €), y está dividido en 69.341.066 participaciones sociales, por valor nominal, cada una de ellas de UN EURO, numeradas correlativamente desde el 1 al 69.341.066, ambos inclusive.

Mediante esta operación, los socios de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. aportarán a URBAS la totalidad de las participaciones de las que son titulares que representan, a su vez, el 100% del capital social de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Una vez realizada la aportación de este activo, URBAS integrará como dependiente en su Grupo de sociedades a esta Sociedad que es propietaria de activos de gran interés estratégico para el Grupo,



complementando así su Grupo de sociedades cuyas actividades se centran en la promoción inmobiliaria y en la adquisición de activos en renta.

ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. es una sociedad tenedora del 100% de las participaciones de Promotora José Luis Casso 72 S.L. (en adelante "JLC 72"), Construcciones de la Vega Cove S.L. (en adelante "COVE"), Localeasy S.L. (en adelante "Localeasy") e Inversiones Playamayor S.L. (en adelante "Playamayor"), y propietaria de una serie de activos inmobiliarios y de deuda financiera.

ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., a fecha 11 de mayo de 2015 y previo a la transacción propuesta, presenta un Valor de Patrimonio Neto de 384,49 millones de euros.

El aumento de capital propuesto ascenderá a una cifra nominal total de TRESCIENTOS SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS EUROS (307.590.400,00 €) mediante la emisión y puesta en circulación de TREINTA MIL SETECIENTAS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CUARENTA MIL (30.759.040.000) de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euro de valor nominal 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 €).

Dicha operación ha sido revisada 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 el Informe Especial preceptivo, sobre la valoración de las aportaciones no dinerarias previstas realizar, 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. Dicho informe se ha comunicado al mercado como Hecho Relevante el 10 de junio de 2015.

Por otro lado, la ya citada nota 28 "*Hechos posteriores*", en su apartado relativo al "*Acuerdo de financiación con entidades vinculadas*" señala que continúa vigente el acuerdo privado suscrito el 5 de marzo de 2014 entre URBAS y Robisco Investment, S.L. y Nova Lurani, S.L. que fue modificado el 15 de abril de 2014, tanto en cuanto a las aportaciones de liquidez a realizar, necesarias para hacer frente a los pagos corrientes devengados, que permitan seguir con su actividad ordinaria, como en cuanto su compromiso a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con sus proveedores. Finaliza la nota señalando que está previsto ampliar tanto la vigencia como los importes previstos en dicho acuerdo, debido al agotamiento de los saldos inicialmente



previstos.

A este respecto, la nota 15 "Capital y reservas" contenida en la memoria consolidada, en su apartado "Pactos parasociales" revela que las partes citadas se comprometían a dotar al Grupo de la liquidez necesaria para hacer frente a los pagos corrientes durante 2014 y como mínimo hasta junio de 2015, para cuya finalidad firmaron una línea de crédito por un importe máximo de 2 millones de €, correspondiendo a cada una de ellas el 50% de las disposiciones solicitadas. Además, Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. se comprometían a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con sus proveedores, declarando su disposición a adquirir deudas hasta un máximo de 4 millones de €, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50% de las adquisiciones negociadas.

A cambio de ello Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. se reservaban el derecho a entrar en el capital social de URBAS, mediante adquisición de acciones transformando la deuda que se genere en virtud de los pagos y disposiciones mencionados a favor de URBAS.

Esta misma nota señala que, en el ejercicio 2014 se han llevado a cabo 3 ampliaciones de capital por un importe total de 5.602 miles €, que han sido aprobadas por la Junta General de Accionistas, con la finalidad de compensar los créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores, y reestablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante.

Por su parte, la nota 23 "Transacciones con empresas vinculadas" incluida en la memoria consolidada desglosa una deuda registrada bajo el epígrafe de "Otras deudas no comerciales" con Nova Lurani, S.L. por importe de 1.422 miles € y con Robisco Investment S.L. por importe de 561 miles €.

A este respecto, deberán facilitar la siguiente información:

- 2.2. Indíquese si a la fecha de contestación del presente requerimiento ha tenido lugar la ampliación de la vigencia e importes previstos en el acuerdo según se desprende de la nota 28 "Hechos posteriores".

Con fecha 14 de abril de 2015 se ha suscrito modificación del acuerdo privado suscrito el día 5 de marzo de 2014, entre la Compañía y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L., NOVA LURANI S.L., comunicado mediante hecho relevante de fecha 11/03/2014, número 201777, y otro de fecha 15/04/2014, número 203639. Dicha modificación ha consistido en la ampliación de los límites previstos tanto cuantitativos como temporales establecidos en su día quedando fijados como sigue:

*"Las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L. y NOVA LURANI S.L. se comprometen mediante el presente a dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el presente ejercicio 2014 y como mínimo hasta diciembre de 2017, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad.*

*Para dicha finalidad, las partes suscribirán una línea de crédito por un importe máximo de cuatro millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el 50 % de las disposiciones solicitadas, con una duración mínima*



*del periodo mencionado, importe del cual podrá disponer URBAS mediante solicitud a las sociedades concedentes, y conforme a las cláusulas y estipulaciones recogidas en documento aparte.*

*Simultáneamente las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometen a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta, declarando expresamente su disposición a adquirir deudas de dichos proveedores hasta un máximo de ocho millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50 % de las adquisiciones negociadas, para facilitar su posterior capitalización, comprometiéndose a la misma.*

- 2.3. 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 Investement 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 con fecha 28 de mayo de 2015, y en cuanto a las aportaciones de liquidez realizadas informamos que a fecha de hoy ascienden a la cantidad total de 1.000.000 € por cada una de las sociedades mencionadas.

A día de hoy cada una de las partes ha capitalizado un total de 626.000 € de dicha cantidad, previendo capitalizar el resto durante el presente ejercicio.

En cuanto a los intereses reconocidos por las disposiciones efectuadas hasta el día de hoy son los siguientes:



5210.0000001 - Nova Lurani

Fecha	Concepto	Fecha Capitalización o Vencimiento	Haber	Interes hasta devolución
10/02/2014	Tf. n/f Nova Lurani, S.L.	12/03/2015	25.000,00	1.353
19/02/2014	Tf. n/f Nova Lurani, S.L.	12/03/2015	5.000,00	264
04/03/2014	Tf. n/f Nova Lurani, S.L.	12/03/2015	30.000,00	1.533
01/04/2014	Tf. n/f Nova Lurani, S.L.	12/03/2015	36.000,00	1.701
06/05/2014	Tf. n/f Nova Lurani, S.L.	12/03/2015	30.000,00	1.274
19/05/2014	Tf. n/f Nova Lurani, S.L.	12/03/2015	250.000,00	10.171
21/05/2014	Tf. n/f Nova Lurani, S.L.	12/03/2015	250.000,00	10.103
20/03/2015	Tf. n/f Nova Lurani, S.L.	30/06/2015	374.000,00	5.226
<b>Total Movimientos</b>			<b>1.000.000,00</b>	<b>31.625,07</b>

5210.0000014 - Robisco Investment

Fecha	Concepto	Fecha Capitalización o Vencimiento	Haber	Interes hasta devolución
41669	Tf. n/f Robisco Investment	18/07/2014	25.000,00	579
41677	Tf. n/f Robisco Investment	18/07/2014	5.000,00	110
41697	Tf. n/f Robisco Investment	18/07/2014	30.000,00	579
41717	Tf. n/f Robisco Investment	18/07/2014	2.000,00	33
41725	Tf. n/f Robisco Investment	18/07/2014	34.000,00	526
41754	Tf. n/f Robisco Investment	18/07/2014	30.000,00	345
41778	Tf. n/f Robisco Investment	18/07/2014	250.000,00	2.055
41780	Tf. n/f Robisco Investment	18/07/2014	250.000,00	1.986
42083	Tf. n/f Robisco Investment	30/06/2015	374.000,00	5.226
<b>Total Movimientos</b>			<b>1.000.000,00</b>	<b>11.440,00</b>

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:





NOMBRE	PAGADOR	IMPORTE (miles euros)	FECHA CAPITALIZACIÓN
Rodolfo Alcaraz Vardulakis y Gema González Escudero	NOVA / ROBISCO	80	marzo 15
Rosa Domínguez y Mariano Gomez Rubio	NOVA / ROBISCO	63	marzo 15
Tromlin S.L. Jose M. Ortega	NOVA / ROBISCO	58	marzo 15
Tromlin S.L. Jose M. Ortega	NOVA / ROBISCO	30	PENDIENTE
Juan Carpio Hernández	NOVA LURANI S.L.	36	marzo 15
Juan Carpio Hernández	NOVA LURANI S.L.	24	PENDIENTE
Jesús Ordoñez Gutierrez	NOVA LURANI S.L.	39	marzo 15
Joaquín Tapiador Sánchez y Mª Purificación	NOVA / ROBISCO	36	marzo 15
Joaquín Tapiador Sánchez y Mª Purificación	NOVA / ROBISCO	26	PENDIENTE
Marta Gómez Casares	NOVA / ROBISCO	76	marzo 15
Marta Gómez Casares	NOVA / ROBISCO	20	PENDIENTE
HUSET REALTY GROUP	NOVA / ROBISCO	109	marzo 15
Mº ISABEL SANZ ROJO	NOVA / ROBISCO	5	PENDIENTE
Mº ISABEL SANZ ROJO	NOVA / ROBISCO	30	marzo 15
Almudena Plaza Toledano	NOVA / ROBISCO	30	PENDIENTE
Mº ISABEL SANZ ROJO	NOVA / ROBISCO	61	marzo 15
María Inmaculada y Lourdes Manrique Manrique	NOVA LURANI S.L.	88	marzo 15
Vicente Moreno Nieto y Alicia Fonseca García	NOVA LURANI S.L.	88	marzo 15
IBERCAJA BANCO	NOVA / ROBISCO	313	PENDIENTE
COMUNID. PROPIETARIOS EDIF. VEGA Velazquez, 157	NOVA / ROBISCO	111	PENDIENTE
Alberto Prieto-Mª Pilar Martín	NOVA LURANI S.L.	67	marzo 15
José Luis Écija Molina y Fernanda Martín Gutiérrez	ROBISCO INVESTMENT S.L.	74	marzo 15
José Javier Labiana García	ROBISCO INVESTMENT S.L.	72	marzo 15
Francisco J. Díaz Gutiérrez	ROBISCO INVESTMENT S.L.	86	marzo 15
JAIME PORCAR GOMEZ	ROBISCO INVESTMENT S.L.	16	marzo 15
York Global Finance II	NOVA LURANI S.L.	145	marzo 15
Antonio de la Torre Caballero	ROBISCO INVESTMENT S.L.	7	PENDIENTE
Antonio de la Torre Caballero	ROBISCO INVESTMENT S.L.	20	marzo 15
José Juan Moreno Fdez	ROBISCO INVESTMENT S.L.	4	PENDIENTE
José Juan Moreno Fdez	ROBISCO INVESTMENT S.L.	18	marzo 15
<b>TOTAL</b>		<b>1.832</b>	

(\*) NOVA/ROBISCO (deuda cedida en un 50% por cada compañía)

2.4. En relación a las ampliaciones de capital por compensación de créditos llevadas a cabo en 2014, indíquese el tratamiento contable efectuado, sus impactos en el Balance y la Cuenta de Resultados, así como cuál ha sido la norma contable que ampara su registro. En particular, deberá indicarse si se ha tomado en consideración la aplicación de la Interpretación CINIIF 19 "Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio", justificando como se ha determinado el valor razonable a efectos de la transacción y, en su caso, las razones por las que no se ha considerado su aplicación.

Durante el año 2014 se produjeron tres ampliaciones de capital que se incluyen en este cuadro explicativo:



NOMBRE	PAGADOR	IMPORTE (miles euros)	FECHA CAPITALIZACIÓN
AGUSTIN PELAEZ FINAT	ROBISCO INVESTMENT S.L.	52	marzo 14
JOSE GONZALEZ CASALUENGA	ROBISCO INVESTMENT S.L.	574	marzo 14
SEVERINO MARTINEZ IZQUIERDO y 8 mas	ROBISCO INVESTMENT S.L.	344	marzo 14
Construciones y Contratas Lerma	AURICI DEL SUR S.L.	708	marzo 14
MONTEBALITO	NOVA / ROBISCO	549	junio 14
OHL	NOVA LURANI S.L.	1.329	junio 14
York Global Finance II	ROBISCO INVESTMENT S.L.	145	julio 14
NOVA LURANI S.L.	NOVA LURANI S.L.	264	julio 14
NOVA LURANI S.L.	NOVA LURANI S.L.	727	julio 14
GESTINVER LIMITE S.L.	GESTINVER LIMITE S.L.	284	julio 14
ROBISCO INVESTMENT S.L.	ROBISCO INVESTMENT S.L.	626	julio 14
<b>TOTAL</b>		<b>5.602</b>	

(\*) NOVA/ROBISCO (deuda cedida en un 50% por cada compañía)

Dichas ampliaciones de capital tuvieron como destino la cancelación del pasivo financiero recogido en el epígrafe de balance "Otros pasivos financieros corrientes" por el importe total de 5.602 miles de euros, de acuerdo con las condiciones firmadas en el documento de cesiones de deuda entre en el deudor original (cedente) y el pagador final (cesionaria).

Dado que la transacción ha sido realizada con accionistas de la Sociedad en su condición de tal y de acuerdo con CINIIF 19 se ha considerado que estas operaciones quedan excluidas del alcance de dicha interpretación. En consecuencia, la baja del pasivo ha sido íntegramente registrada contra patrimonio.

- 2.5. En relación al hecho relevante publicado por Urbas con fecha 7 de mayo de 2015 relativo a la inscripción en el Registro Mercantil de la ampliación de capital mediante compensación de créditos por importe de 2.995 miles €, indíquese la fecha en que finalizó el plazo de ratificación y adhesión al mismo.

El plazo de ratificación y adhesión a la ampliación mencionada finalizó el día 9 de marzo de 2015.

Por su parte, la nota 18 "Deudas con entidades de crédito" contenida en la memoria consolidada, pone de manifiesto que un 97% de la misma se encuentra vencida, mientras que la nota 20 "Administraciones Públicas y situación fiscal" desglosa deudas con Hacienda Pública y la Seguridad Social vencidas y no aplazadas por importe de 51 y 552 miles €, respectivamente.

Facíltese la siguiente información al respecto:

- 2.6. Actualicen la situación en la que se encuentran las negociaciones con las entidades financieras y otros acreedores 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.

En cuanto a la deuda con la Seguridad Social se ha procedido a la firma de un acuerdo de aplazamiento que a día de hoy está en fase de cumplimiento.

- 2.7. 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):

**Resumen de deuda vencida (miles de euros)**

Entidad	Deuda Vencida
Banco Santander	6.939
Banco Popular Español	2.000
BBVA	1.350
Caja de Ahorros de Salamanca y Soria	8.531
La Caixa Bank	4.092
Kutxabank	11.256
Banco de Sabadell	14.923
Bankia	666
Cajas Rurales Unidas, S.C.C	322
CajaSur Banco	302
Ibercaja Banco	23.941
<b>TOTAL</b>	<b>74.321</b>

No se plantea por otro lado que ninguna entidad financiera solicite el vencimiento anticipado de ningún otro préstamo.

- 2.8. Aporten 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
Cajas Rurales Unidas, S.C.C	4	-	-
Ibercaja Banco	4	4	8
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>8</b>



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

La compañía estima que debido al reducido y poco significativo importe de las deudas financieras con vencimiento a 1 a 12 meses que podrá hacer frente su vencimiento sin ninguna necesidad de financiación adicional.

2.9. 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 ha visto seriamente restringida 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.

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 revela que, durante 2014, la asociada Cabosur Gestión XXI, en la que el Grupo participa con un 41,58%, ha vendido a las sociedades Quamtium Netherlands B.V. y Darivenia Markets B.V., vinculadas a dos administradores de URBAS, las participaciones que ostentaba en su filial Plaza del Mar Marbella S.L.U. por un importe de 6 millones de €, que suponían su principal activo, estableciéndose que el pago se realizará antes de que transcurran 5 años desde la fecha de la venta, no habiéndose prestado garantía alguna por los compradores.

Por su parte, la nota 11 "*Inversiones en empresas asociadas*" señala que, durante 2014, la participada Cabosur Gestión XXI, S.L. ha vendido el 100% de las acciones que mantenía en Plaza del Mar Marbella S.L.U., propietaria de un centro comercial, por 6 millones de € a dos sociedades vinculadas con dos Administradores de la Sociedad Dominante, Quamtium Netherlands B.V. y Darivenia Markets B.V., registrando un beneficio de 825 miles €. El cobro de la operación ha quedado diferido en un periodo de cinco años no habiéndose establecido garantías de cobro en el contrato de venta. A este respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el pago será atendido por las compradoras en el plazo fijado sin incidencia alguna. No obstante, el beneficio derivado de la transacción no será registrado a efectos consolidados hasta que se produzca el cobro de dicho importe. Dicha operación fue previamente validada por parte de URBAS en su condición de socio de Cabo Sur Gestión XXI, S.L. mediante su aprobación en Consejo de Administración de 1 de agosto de 2014.

Deberá facilitarse la siguiente información:

- 3.1. Indique si la operación se ha realizado en condiciones de mercado y, por tanto, equivalentes a las que se darían en transacciones hechas en condiciones de independencia mutua entre las partes. En caso contrario, explique las diferencias existentes y los motivos que las justifican.

Asimismo, deberá revelarse si se tomó la valoración de un experto independiente como referencia del precio de venta (6 millones de €), en cuyo caso deberá indicarse el nombre del mismo y describirse el método y las principales hipótesis empleadas en la citada valoración.



La Compañía estima que la operación se ha realizado en condiciones de mercado debido a las siguientes circunstancias:

- A fecha de formalización de la operación la sociedad “Plaza del Mar Marbella, S.L.”, sociedad participada al 100% por Cabosur Gestión XXI. S.L., se encontraba en una situación financiera delicada, fundamentalmente por la obligación de hacer frente a la deuda hipotecaria de 13.244.025,30 euros de principal y 1.427.295,50 euros de intereses, cuya única garantía es el Centro Comercial Plaza del Mar, principal activo de la Sociedad. Dicha deuda se encontraba en situación irregular tras haber sido traspasada la misma al SAREB, por el anterior acreedor hipotecario, y haber sido posteriormente vendida a DEUTSCHE BANK LONDON AG. Las negociaciones con éste último cara a la reestructuración del crédito han resultado totalmente infructuosas, obteniendo como únicas alternativas el pago inmediato o la ejecución hipotecaria del activo.
- Por parte de los socios de Cabosur Gestión XXI. S.L., entre los cuales se encuentra Urbas Grupo Financiero S.A., se manifestó la imposibilidad de aportar capital en estos momentos para hacer frente a las deudas de Plaza del Mar Marbella, S.L., aún siendo conscientes que ello implicaría con total seguridad la pérdida del principal y único activo de la sociedad y por ende liquidación de la misma.
- A tenor de la última tasación del centro comercial, valorado con fecha de 15 de marzo de 2014 por la firma Richard Ellis en 18.200.000,00 euros, el valor patrimonial de Plaza del Mar Marbella, S.L., descontadas todas las deudas, sería de 1.812.897,28 euros.
- Por todo ello, y teniendo en cuenta la extrema situación financiera de Plaza del Mar Marbella, S.L. y la imposibilidad de los socios de aportar tesorería a dicha sociedad, la venta de las participaciones de la misma por un importe que triplica su valor neto se estimó aconsejable ya que la alternativa, en esos momentos, era la pérdida del activo, la liquidación de la sociedad y la posible derivación de responsabilidades patrimoniales a los socios.

La valoración de experto independiente del centro comercial tomada como referencia, como se ha manifestado, fue la valoración de fecha de 15 de marzo de 2014 de la firma Richard Ellis. La valoración ha sido preparada de acuerdo con las normas de valoración RICS de enero de 2014 (“el libro Rojo”) aplicando descuentos de caja, considerando una tasa de descuento del 12% y una rentabilidad de salida del 7%.



- 3.2. Describan, en su caso, los hitos a cuyo cumplimiento está supeditado el abono del importe, indicando si existe algún tipo de cláusula suspensiva o resolutoria o compromiso vinculado a algún aspecto concreto de la operación o algún supuesto de cancelación o resolución por incumplimiento.

El único hito fijado es que el importe se abone antes del transcurso de 5 años desde la firma de la operación, es decir antes del día 7 de agosto de 2019, no existiendo condiciones suspensivas ni resolutorias, ni más garantías que las establecidas por la legislación aplicable.

- 3.3. Explíquese la actuación de URBAS, en su condición de socio de Cabo Sur Gestión XXI, S.L., en el Consejo de Administración que aprobó llevar a cabo la citada operación.

La actuación del Consejo de Administración de URBAS se limitó a manifestar la imposibilidad de hacer cualquier aportación de liquidez a la compañía transmitida debido a la delicada situación de tesorería por la que atraviesa.

A continuación se sometió la operación a votación, momento en el cual, D. Juan Antonio Ibáñez Fernández se ausentó de la sesión en cuanto a este punto, como representante físico de la sociedad Robisco Investment S.L., sociedad a su vez vinculada con la mercantil DARIVENIA MARKETS, BV., ausentándose igualmente D. Juan Antonio Acedo Fernández, como representante físico de la consejera QUANTIUM VENTURE S.L., sociedad vinculada con la mercantil QUANTIUM NETHERLANDS, BV., sociedades participantes en la operación descrita, derivando en el Consejo la decisión a tomar sobre ello velando por los intereses de la compañía.

La propuesta fue aprobada por unanimidad de los asistentes.

- 3.4. Cualquier otra información que a su juicio considere relevante a los efectos de este requerimiento.

No existe información adicional relevante.

4. Adicionalmente, el auditor llama la atención sobre el hecho de 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. 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 del Grupo, habiendo registrado una provisión para riesgos y gastos por importe de 3 millones €. 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*" señala que se incluye una provisión registrada en 2013, por importe de 3 millones de €, para hacer frente a su responsabilidad por el aval prestado en ejercicios anteriores a Urbas Maroc en relación con el préstamo concedido por una entidad financiera para financiar una promoción. El importe de la provisión se ha calculado por la diferencia entre el aval prestado y el importe recuperable del activo financiado, determinado de acuerdo con una valoración externa solicitada durante el proceso judicial, considerando los gastos derivados de dicho proceso.

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 2014, la Sociedad Dominante tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 18.551 miles €, de los cuales 17.871 miles € corresponden al 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 al 31 de diciembre de 2014 en fase de ejecución por el banco marroquí. Los Administradores entienden que URBAS 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 la mencionada provisión 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.

En la respuesta a nuestro requerimiento solicitando ampliación de información contenida en las Cuentas Anuales de 2013, URBAS manifestó que el valor asignado al activo propiedad de Urbas Maroc en el informe elaborado por el perito oficial Cap Eval Societé d'Expertise, con fecha de emisión abril de 2014 ascendía a 229.920 miles Dirhams (21.113 miles €).

Finaliza la nota 21 indicando 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 como avalista supeditado al procedimiento iniciado en España.

Facilite la siguiente información al respecto:

- 4.1. Describa 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.

En cuanto al procedimiento iniciado en España, por el Juzgado de 1ª Instancia número 90 de Madrid se ha estimado la excepción de litispendencia internacional presentada por esta parte, habiendo procedido al sobreseimiento de la demanda, estando pendiente de adquirir firmeza dicha resolución.

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.

- 4.2. Indíquese el valor asignado al activo propiedad de URBAS Maroc en los estados financieros de URBAS a 31 de diciembre de 2014, que ha servido como base para el cálculo del registro de la provisión a esa misma fecha.

Además, deberá revelarse si el citado valor ha sido determinado por experto independiente, en cuyo caso, deberá indicarse 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.

En caso de que dicho valor haya sido calculado por la propia Compañía, deberán describirse el método de valoración empleado, así como las principales hipótesis aplicadas.

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.



5. Finalmente, 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, basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. El auditor continúa indicando que, considerando 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 variaciones en el valor de realización de los activos inmobiliarios de URBAS respecto de los valores de tasación existentes.

Por su parte, la nota 10 "Inversiones inmobiliarias", incluida en la memoria consolidada, revela que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, al 31 de diciembre de 2014, calculado en función de las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 3,4 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 2014, el Grupo ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe por 428miles€, que han sido registradas bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias

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 2014, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende aproximadamente a 57.305 miles €, 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.

Facíltese la siguiente información al respecto:

- 5.1. Respecto a las valoraciones realizadas por expertos independientes a 31 de diciembre de 2014, indiquen el nombre del valorador que emite el informe, la fecha de emisión e indicación expresa de si 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 2014)**

Nombre	Emplazamiento	Tasadora	Fecha Tasación	Advertencia	Hipotesis
OFICINA VELAZQUEZ 1º PLANTA	C/ Velazquez 94 (Madrid)	Taxacions i Valoracions Inmob.	12/01/2015	1	1, 2
OFICINAS GUADALAJARA	Pza. de los Caidos, 7-8	Taxacions i Valoracions Inmob.	02/02/2015	-	2
PARKING ED. ROTONDA DEL PUERTO	Estepona	Taxacions i Valoracions Inmob.	12/02/2015	2	2

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

HIPOTESIS	CONCEPTO
1	Hipotesis de producto valorado para el cálculo del Valor obtenido a partir del descuento de flujos de efectivo futuros estimados



**Detalle valoraciones cartera suelo (31 Dic 2014)**

Nombre	Emplazamiento	Tasadora	Ultima Tasacion	Advertencia	Hipotesis
URBANIZACION SOTOLARGO	Valdeaveruelo, Guadalajara	Tax. I Valor.Inmob.	29/01/2015	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, 5	3
EL COLMAN (F.7561)	Yuncler, Toledo	Tax. I Valor.Inmob.	12/02/2015	2	3
SUE 4 YUNQUERA	Yunquera, Guadalajara	Gesvalt	28/04/2011	2, 7	3
TERRENO POZO SECTOR 5	Pozo de Guadalajara, Guadalajara	Tax. I Valor.Inmob.	03/02/2015	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, 5	3
OLIVILLA (F.2426)	Rielves, Toledo	Tax. I Valor.Inmob.	17/02/2015	2, 5	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
LASTRAVIESAS (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	Tax. I Valor.Inmob.	04/02/2015	1	2
TERRENO TORTOLA ( Sectores 2 - 3)	Tórtola de Henares, Guadalajara	Tax. I Valor.Inmob.	10/03/2015	2, 3	3
FINCA BAHIA DE CASARES	Casares, Málaga	Tax. I Valor.Inmob.	30/01/2015	2, 3	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	Tax. I Valor.Inmob.	10/03/2015	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	Tax. I Valor.Inmob.	26/03/2015	4	3
SU 4 PIOZ(LOS CHARQUILLOS)	Pioz, Guadalajara	Tinsa	12/02/2014	1, 2, 3	1
SU 6 PIOZ	Pioz, Guadalajara	Tax. I Valor.Inmob.	08/02/2015	1, 2, 3	3
SU 6-A PIOZ	Tranecastillo, PIOZ, Guadalajara	Tax. I Valor.Inmob.	10/02/2015	1, 3	3
PROM. VALLE DEL HENARES 4º	Yunquera, Guadalajara	Tax. I Valor.Inmob.	02/02/2015	4	3
YUNQUERA SECTOR 8	Yunquera, Guadalajara	Tax. I Valor.Inmob.	04/02/2015	4	3
Valle Henares 5º FASE (50 VIV) - SUE 5	Yunquera, Guadalajara	Tax. I Valor.Inmob.	29/12/2014	-	3
SUE-16	Guadalajara, Guadalajara	Tax. I Valor.Inmob.	26/03/2015	4, 5	3
FINCA C/ENRIQUE CASAS 1	Algete, Madrid	Tax. I Valor.Inmob.	04/02/2015	4	3
FINCA EL CAUTIVO (ALMERIA)	Níjar, Almería	Tax. I Valor.Inmob.	31/12/2014	1, 4, 5	1, 2
FINCA 22354 NIJAR-ALMERIA	Níjar, Almería	Tax. I Valor.Inmob.	31/12/2014	1, 4, 5	1, 2
EDIF. LA ATALAYA	Garrucha, Almería	Tinsa	31/12/2014	4, 6	1
LA CANCELADA	Estepona, Malaga	Tinsa	31/12/2014	4, 6	1, 2



**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 actualizada
5	Insuficiencia de documentación catastral actualizada
6	Obras paralizadas
7	La valoración queda condicionada a que las actuales fincas registrales puedan ser objeto de segregación rústica

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 2014)**

Nombre	Emplazamiento	Tasadora	Fecha Tasación	Advertencia	Hipotesis
PUERTO REY	Vera, Almeria	Tinsa	15/01/2015	4	1, 2
CALLE ARRABAL DEL AGUA	Guadalajara	Tinsa	24/12/2014	4	1, 2, 3
VALLE DEL HENARES	Yunquera, Guadalajara	Tinsa	22/01/2015	4	1, 2, 3
JARDIN DEL POZO II	El Pozo, Guadalajara	Tinsa	24/12/2014	1, 4	1, 2, 3
TROPICAL GARDEN	Turre, Almeria	Tinsa	15/01/2015	1, 4	2
BEJANQUE	Guadalajara	Tinsa	17/02/2014	4	1, 2
MIRADOR TORIJA	Torija, Guadalajara	Tinsa	22/01/2015	4	1, 2
VISTA HERMOSA 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			



#### 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 actualizada
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	Hipotesis 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 sí se dispone de tasación.

- 5.2. Desglose el 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.



6. El artículo 529 quaterdecies del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, que aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, asigna a la Comisión de Auditoría, entre otras funciones, la de supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva y establecer las oportunas relaciones con el auditor externo de la sociedad. En relación con la elaboración de las cuentas anuales de las entidades emisoras, esta Comisión Nacional entiende que la aplicación práctica de las funciones generales descritas en la referida norma debería incluir, entre otras cuestiones, la supervisión por parte de dicha Comisión de la elaboración de las cuentas anuales de la sociedad y su grupo de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados, guardando uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior y conteniendo la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, y con el objeto de evitar que los auditores externos e independientes de la entidad manifiesten una opinión con salvedades sobre las mismas.
  - 6.1. En relación con este punto, deberán indicar las acciones realizadas por la Comisión de Auditoría tendentes a la consecución del objetivo de que los estados financieros expresen la imagen fiel y por ello reciban por parte del auditor una opinión favorable en su informe de auditoría sobre las cuentas anuales individuales y consolidadas de URBAS.

Las acciones llevadas a cabo por la Comisión de Auditoría como tal, y debido al reducido tamaño de la Compañía, formalmente han sido limitadas, estando dichas funciones en la actualidad encomendadas principalmente al Consejo de Administración, dentro del cual los miembros de la Comisión de Auditoría tienen un papel relevante.

Por tanto, en la práctica se ha supervisado la elaboración de las cuentas anuales de la sociedad y su grupo de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados, guardando uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior y conteniendo la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, y con el objeto de evitar que los auditores externos e independientes de la entidad manifiesten una opinión con salvedades sobre las mismas, aunque dicho objetivo no haya sido logrado en el momento de emisión del informe.

La compañía ha adquirido el compromiso de aplicar en el plazo más breve posible las modificaciones introducidas 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, y que ha afectado a las competencias de la Comisión de Auditoría de la compañía, por lo que se procederá a formalizar dicho otorgamiento en la próxima Junta General según establece el Régimen Transitorio de la mencionada norma.



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 16 de junio de 2015.

FGO: RUBISCO INVESTMENT S.L.

Consejero Delegado





Comisión Nacional  
del Mercado de Valores  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2015075901 22/06/2015 14:28



A la Dirección General de Mercados  
Departamento de Informes Financieros y Corporativos  
Comisión Nacional del Mercado de Valores  
C/ Edison, 4  
28006-Madrid

Muy Srs. nuestros:

Con fecha 18 de mayo de 2015, 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 2014 de URBAS y sociedades dependientes.

Cumplimentando el requerimiento recibido, con fecha 16 de junio de 2015, se remitió escrito por esta compañía informando en relación con las peticiones concretas formuladas, escrito que complementamos con el presente, en relación al Punto 1.1 del requerimiento, con las presentes manifestaciones:

1. En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de URBAS, el auditor ha puesto de manifiesto una limitación al alcance debido a que en el transcurso de su trabajo no ha podido obtener evidencia corroborativa de las negociaciones relativas a la devolución, por parte de sus compradores, de la participación que Urbas poseía en Urbaníjar Ibérica, S.L., ni de la situación financiero patrimonial en la que pudiera encontrarse la citada sociedad.

URBAS vendió en 2013 su participación en Urbaníjar Ibérica, S.L. por un valor actualizado de 10.790 miles €, con pago aplazado y vencimientos anuales hasta 2021 con garantía pignoratícia de las propias participaciones de la sociedad vendida. Durante 2014 los compradores no han pagado la cuota correspondiente a este ejercicio que ha sido reclamada por la Sociedad.

A este respecto, 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 en 2014 de la cuenta de "Otros activos financieros" se debe al traspaso a corto plazo de la cuenta por cobrar con las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L., surgida como consecuencia de la transmisión en marzo de 2013 del 100% de participaciones de Urbaníjar Ibérica, S.L. con garantía pignoratícia sobre las acciones en caso de impago.



El precio de venta ascendió a 13.512 miles €, de los que 3.377 miles € se cobran en el corto plazo, mientras que los 7.413 miles € restantes se cobrarán en cuotas anuales desde 2015 hasta 2021 (cantidades netas del efecto de la actualización financiera correspondiente). Los compradores no han hecho frente al pago de las cuotas de 2014, por lo que el Grupo, tras entablar negociaciones de cobro de dichas cuotas, ha procedido a reclamar la devolución de la propiedad de las acciones, habiendo clasificado el saldo pendiente de cobro por importe de 10.790 miles € dentro del activo corriente.

Continúa la citada nota indicando que, a la fecha de formulación de las cuentas anuales, las negociaciones para reintegrar las participaciones al activo de la Sociedad se encuentran muy avanzadas, estimando los administradores que se completará durante el primer semestre del año 2015, no esperando que se produzca ningún quebranto para URBAS, dado que el valor razonable de los activos netos de Urbaníjar Ibérica, S.L. a la fecha, no será inferior al precio de venta acordado en 2013.

En relación con esta salvedad:

- 1.1. La entidad deberá aportar a los auditores de la sociedad la información suficiente y realizar las actuaciones necesarias, así como el auditor efectuar las pruebas adicionales pertinentes a fin de que pueda ser solventada la limitación al alcance, debiendo remitir a esta Comisión Nacional las conclusiones complementarias al informe de auditoría previamente remitido o, en su caso, una manifestación expresa del auditor de que la limitación viene impuesta por circunstancias fuera del control de la entidad.

La documentación justificativa de la operación descrita en el párrafo anterior ha sido facilitada al auditor al objeto de que realice las pruebas adicionales necesarias pertinentes a fin de que pueda ser solventada la limitación al alcance.

En base a dicha documentación y la operación realizada, descrita en la respuesta al apartado 1.2 remitida con anterioridad, la Dirección ha considerado oportuno llevar a cabo una reformulación de las cuentas anuales individuales y consolidadas, al objeto de incluir esta información como hecho posterior al cierre del ejercicio, reformulación aprobada por el Consejo de Administración en fecha 17 de junio de 2015.

Ello, ha motivado la emisión de nuevos informes de auditoría relativos a las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de URBAS con fecha 17 de junio de 2015, cuya copia se une a la presente, una vez solventada la limitación al alcance puesta de manifiesto en los informes modificados y sustituidos por los adjuntos.



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 19 de junio de 2015.

Fdo: ROBISCO INVESTMENT S.L.

Consejero Delegado

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

Cuentas Anuales del ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2014 e  
Informe de Gestión, junto con el  
Informe de Auditoría Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de  
Urbas Grupo Financiero, S.A.:

### **Informe sobre las cuentas anuales**

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la Sociedad Urbas Grupo Financiero, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

#### *Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales*

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Urbas Grupo Financiero, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad en España, que se identifica en la Nota 3.1 de la memoria del ejercicio 2014 adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la Sociedad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la misma. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

#### *Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Urbas Grupo Financiero, S.A., al 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### *Párrafos de énfasis*

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 cierran 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 supongan 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.

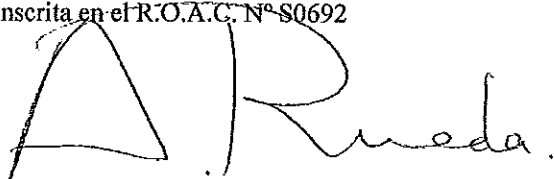
Finalmente, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 8 y 11 de la memoria, en relación con que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad, se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones 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.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Urbas Grupo Financiero, S.A.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antonio Rueda', with a large, stylized initial 'A'.

Antonio Rueda

17 de junio de 2015

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

Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio terminado el 31 de diciembre de  
2014 e Informe de Gestión Consolidado,  
junto con el  
Informe de Auditoría Independiente



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de  
Urbas Grupo Financiero, S.A.:

### **Informe sobre las cuentas anuales consolidadas**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la Sociedad Urbas Grupo Financiero, S.A., (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo) que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de resultados consolidada, el estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidados y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

#### *Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas*

Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con la Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la Nota 3.a de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la Sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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

### *Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad Urbas Grupo Financiero, S.A., y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

### *Párrafos de énfasis*

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 363.1.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 cierran en el año 2014, sin que a la fecha de emisión del presente informe se haya publicado norma alguna que prorogue 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 Quantium 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.

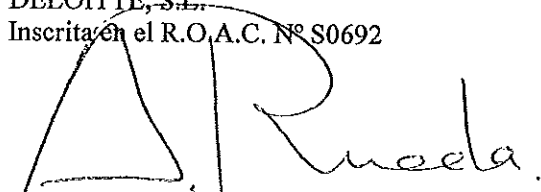
Adicionalmente, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 17 y 21 de la memoria consolidada adjunta, en las que se indica que la Sociedad dominante es avalista de un préstamo hipotecario por importe de 17,8 millones de euros, concedido a una sociedad marroquí que actualmente no forma parte 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.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación de Urbas Grupo Financiero, S.A., y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S0692



Antonio Rueda

17 de junio de 2015



A la Dirección General de Mercados  
Departamento de Informes Financieros y Corporativos  
Comisión Nacional del Mercado de Valores  
C/ Edison, 4  
28006-Madrid

Muy Srs. nuestros:

Con fecha 18 de mayo de 2015, 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 2014 de URBAS y sociedades dependientes.

Cumplimentando el requerimiento recibido, con fecha 16 de junio de 2015, se remitió escrito por esta compañía informando en relación con las peticiones concretas formuladas, escrito que complementamos con el presente, en relación al Punto 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 y 3 del requerimiento, con las presentes manifestaciones:

2.4.- En relación a las ampliaciones de capital por compensación de créditos llevadas a cabo en 2014, indíquese el tratamiento contable efectuado, sus impactos en el Balance y la Cuenta de Resultados, así como cuál ha sido la norma contable que ampara su registro. En particular, deberá indicarse si se ha tomado en consideración la aplicación de la Interpretación CINIIF 19 "Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio", justificando como se ha determinado el valor razonable a efectos de la transacción y, en su caso, las razones por las que no se ha considerado su aplicación.

Durante el año 2014 se produjeron tres ampliaciones de capital que se incluyen en este cuadro explicativo:



NOMBRE	PAGADOR	IMPORTE (miles euros)	FECHA CAPITALIZACIÓN
AGUSTIN PELAEZ FINAT	ROBISCO INVESTMENT S.L.	52	marzo 14
JOSE GONZALEZ CASALUENGA	ROBISCO INVESTMENT S.L.	574	marzo 14
SEVERINO MARTINEZ IZQUIERDO y 8 mas	ROBISCO INVESTMENT S.L.	344	marzo 14
Construciones y Contratas Lerma	AURICI DEL SUR S.L.	708	marzo 14
MONTEBALITO	NOVA / ROBISCO	549	junio 14
OHL	NOVA LURANI S.L.	1.329	junio 14
York Global Finance II	ROBISCO INVESTMENT S.L.	145	julio 14
NOVA LURANI S.L.	NOVA LURANI S.L.	264	julio 14
NOVA LURANI S.L.	NOVA LURANI S.L.	727	julio 14
GESTINVER LIMITE S.L.	GESTINVER LIMITE S.L.	284	julio 14
ROBISCO INVESTMENT S.L.	ROBISCO INVESTMENT S.L.	626	julio 14
<b>TOTAL</b>		<b>5.602</b>	

(\*) NOVA/ROBISCO (deuda cedida en un 50% por cada compañía)

Dichas ampliaciones de capital tuvieron como destino la cancelación del pasivo financiero recogido en el epígrafe de balance "Otros pasivos financieros corrientes" por importe total de 5.602 miles de euros, de acuerdo con las condiciones firmadas en el documento de cesiones de deuda entre en el deudor original (cedente) y el pagador final (cesionaria).

Dado que la transacción ha sido realizada con accionistas de la Sociedad en su condición de tal y de acuerdo con CINIIF 19 se ha considerado que estas operaciones quedan excluidas del alcance de dicha interpretación. En consecuencia, la baja del pasivo ha sido íntegramente registrada contra patrimonio.

El tratamiento contable de estas operaciones de ampliación de capital por compensación de créditos ha sido por un lado:

- i. Cancelación de la deuda: Registrar la disminución de la cuenta por pagar por el crédito reconocido contra el socio o accionista incluido dentro del epígrafe de balance "Otros pasivos financieros corrientes" por el importe reconocido en la propia escritura de ampliación de capital como contrapartida la cuenta de "Acciones o participaciones emitidas"
- ii. Por la inscripción registral: Se da de baja la cuenta de "Acciones o participaciones emitidas" antes mencionada contra la cuenta de "Capital Social". En este caso no existía prima de emisión alguna.



2.5.- En relación al hecho relevante publicado por Urbas con fecha 7 de mayo de 2015 relativo a la inscripción en el Registro Mercantil de la ampliación de capital mediante compensación de créditos por importe de 2.995 miles €, indíquese la fecha en que finalizó el plazo de ratificación y adhesión al mismo.

El plazo de ratificación y adhesión a la ampliación mencionada finalizó el día 9 de marzo de 2015.

No existía acuerdo vinculante con los suscriptores de dicha ampliación de capital previo a la ratificación y suscripción, ni a 31/12/2014, por lo que la Compañía no tenía conocimiento de los créditos que se capitalizarían finalmente.

Por su parte, la nota 18 "Deudas con entidades de crédito" contenida en la memoria consolidada, pone de manifiesto que un 97% de la misma se encuentra vencida, mientras que la nota 20 "Administraciones Públicas y situación fiscal" desglosa deudas con Hacienda Pública y la Seguridad Social vencidas y no aplazadas por importe de 51 y 552 miles €, respectivamente.

Facíltese la siguiente información al respecto:

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

En el siguiente cuadro se muestran los principales pasivos vencidos por partida:

Resumen deuda vencida (miles de euros)

	Deuda Vencida
<b>Pasivos/Deudas Financieras</b>	<b>75.898</b>
Deudas con entidades de crédito	72.321
Intereses Deuda	3.577
Otra deuda financiera	-
<b>Pasivos/Deudas Comerciales</b>	<b>9.240</b>
<b>Pasivos/Deudas Administraciones Públicas</b>	<b>3.285</b>
<b>Pasivos/Deudas con personal</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>88.423</b>

A continuación se desglosa por entidad financiera la deuda señalada en el punto anterior



**Resumen deuda vencida (miles de euros)**

Entidad	Deuda Vencida
Banco Santander	6.939
Banco Popular Español	2.000
BBVA	1.350
Caja de Ahorros de Salamanca y Soria	8.531
La Caixa Bank	4.092
Kutxabank	11.256
Banco de Sabadell	14.923
Bankia	666
Cajas Rurales Unidas, S.C.C	322
CajaSur Banco	302
Ibercaja Banco	23.941
<b>TOTAL</b>	<b>74.321</b>

*Los importes no incluyen intereses*

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.

No se plantea por otro lado que ninguna entidad financiera solicite el vencimiento anticipado de ningún otro préstamo.

En cuanto a la deuda con la Administraciones públicas podemos desglosar:

- i. Deuda con la Seguridad Social, corresponde a cuotas impagadas por los seguros sociales de periodos que van de julio del 2009 a diciembre 2013. Existe actualmente un acuerdo de aplazamiento con una garantía sobre una finca rustica en Rielves y varias fincas en Loranca de Tajuña por un valor hipotecario de más de 866 mil euros.

La deuda pendiente actual por este aplazamiento es de 411 mil euros con cuotas mensual de 8.425 euros con vencimiento final en el mes de octubre del 2019.

- ii. En lo referente a la Hacienda Pública, la sociedad mantiene pendientes en periodo ejecutivo por un lado 374 miles de euros por retenciones IRPF y 2.500 miles de euros por deuda por IVA.

A estas cantidades hay que sumar como consecuencia de los procedimientos de inspección emprendidos en 2014 sobre los ejercicios 2010 y 2011, 3.800 miles de euros en concepto de



IVA pendiente de ingresar y 2.900 miles de euros en concepto de sanción; ambas cantidades están en periodo voluntario y en situación de suspensión debido a que la sociedad ha emprendido las acciones oportunas para su reclamación al entender que existen motivos fundados en derecho que justifican el tratamiento fiscal seguido por la Sociedad.

Del resto de deudas comerciales la compañía se encuentra en conversaciones para tratar de llegar a un acuerdo de quita con vistas a una posible compensación de créditos por medio de una ampliación de capital.

2.7.- Aporten 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.

A continuación desglosamos por principales epígrafes el calendario de vencimientos correspondientes a las deudas actuales a corto plazo de la compañía

**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
Pasivos/Deudas Financieras (*)	8	4	8
Pasivos/Deudas Comerciales	24	9	-
Pasivos/Deudas Administraciones Publicas	42	26	51
Pasivos/Deudas con personal	12	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>86</b>	<b>38</b>	<b>59</b>

(\*) Deuda desglosada por entidad en el siguiente cuadro.

**Desglose calendario pagos deuda con entidades financieras**

Entidad	Vto. de 1 a 3 meses	Vto. de 3 a 6 meses	Vto. de 6 a 12 meses
Cajas Rurales Unidas, S.C.C	4	-	-
Ibercaja Banco	4	4	8
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>8</b>

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

La compañía estima que debido al reducido y poco significativo importe de las deudas financieras con vencimiento a 1 a 12 meses que podrá hacer frente su vencimiento sin ninguna necesidad de financiación adicional.





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 revela que, durante 2014, la asociada Cabosur Gestión XXI, en la que el Grupo participa con un 41,58%, ha vendido a las sociedades Quantium Netherlands B.V. y Darivenia Markets B.V., vinculadas a dos administradores de URBAS, las participaciones que ostentaba en su filial Plaza del Mar Marbella S.L.U. por un importe de 6 millones de €, que suponían su principal activo, estableciéndose que el pago se realizará antes de que transcurran 5 años desde la fecha de la venta, no habiéndose prestado garantía alguna por los compradores.

Por su parte, la nota 11 "*Inversiones en empresas asociadas*" señala que, durante 2014, la participada Cabosur Gestión XXI, S.L. ha vendido el 100% de las acciones que mantenía en Plaza del Mar Marbella S.L.U., propietaria de un centro comercial, por 6 millones de € a dos sociedades vinculadas con dos Administradores de la Sociedad Dominante, Quantium Netherlands B.V. y Darivenia Markets B.V., registrando un beneficio de 825 miles €. El cobro de la operación ha quedado diferido en un periodo de cinco años no habiéndose establecido garantías de cobro en el contrato de venta. A este respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el pago será atendido por las compradoras en el plazo fijado sin incidencia alguna. No obstante, el beneficio derivado de la transacción no será registrado a efectos consolidados hasta que se produzca el cobro de dicho importe. Dicha operación fue previamente validada por parte de URBAS en su condición de socio de Cabo Sur Gestión XXI, S.L. mediante su aprobación en Consejo de Administración de 1 de agosto de 2014.

Deberá facilitarse la siguiente información:

3.1.-Indique si la operación se ha realizado en condiciones de mercado y, por tanto, equivalentes a las que se darían en transacciones hechas en condiciones de independencia mutua entre las partes. En caso contrario, explique las diferencias existentes y los motivos que las justifican.

Asimismo, deberá revelarse si se tomó la valoración de un experto independiente como referencia del precio de venta (6 millones de €), en cuyo caso deberá indicarse el nombre del mismo y describirse el método y las principales hipótesis empleadas en la citada valoración.

La Compañía estima que la operación se ha realizado en condiciones de mercado entendido este como aquel que se habría acordado por personas o entidades independientes en condiciones que respeten el principio de libre competencia, y de acuerdo con los principios de proporcionalidad y suficiencia, teniendo en cuenta la valoración con la que se cuenta, la situación jurídica del activo, y las posibles expectativas de negocio con las que el activo principal de la sociedad transmitida cuenta, factores y circunstancias que se exponen a continuación:

- A fecha de formalización de la operación la sociedad "Plaza del Mar Marbella, S.L.", sociedad participada al 100% por Cabosur Gestión XXI. S.L., se encontraba en una situación financiera delicada, fundamentalmente por la obligación de hacer frente a la deuda hipotecaria de 13.244.025,30 euros de principal y 1.427.295,50 euros de intereses, cuya única garantía es el Centro Comercial Plaza del Mar, principal activo de la Sociedad. Dicha deuda se encontraba en situación irregular tras haber sido traspasada la misma al SAREB,



por el anterior acreedor hipotecario, y haber sido posteriormente vendida a DEUTSCHE BANK LONDON AG. Las negociaciones con éste último cara a la reestructuración del crédito han resultado totalmente infructuosas, obteniendo como únicas alternativas el pago inmediato o la ejecución hipotecaria del activo.

- Por parte de los socios de Cabosur Gestión XXI. S.L., entre los cuales se encuentra Urbas Grupo Financiero S.A., se manifestó la imposibilidad de aportar capital en estos momentos para hacer frente a las deudas de Plaza del Mar Marbella, S.L., aún siendo conscientes que ello implicaría con total seguridad la pérdida del principal y único activo de la sociedad y por ende liquidación de la misma.
- A tenor de la última tasación del centro comercial, valorado con fecha de 15 de marzo de 2014 por la firma Richard Ellis en 18.200.000,00 euros, el valor patrimonial de Plaza del Mar Marbella, S.L., descontadas todas las deudas, sería de 1.812.897,28 euros. La valoración de experto independiente del centro comercial tomada como referencia, como se ha manifestado, fue la valoración de fecha de 15 de marzo de 2014 de la firma Richard Ellis. La valoración ha sido preparada de acuerdo con las normas de valoración RICS de enero de 2014 (“el libro Rojo”) aplicando descuentos de caja, considerando una tasa de descuento del 12% y una rentabilidad de salida del 7%.

En conclusión, Por todo ello, y teniendo en cuenta la extrema situación financiera de Plaza del Mar Marbella, S.L. y la imposibilidad de los socios de aportar tesorería a dicha sociedad, la venta de las participaciones de la misma por un importe que triplica su valor neto, a pesar de las expectativas de negocio del activo transmitido, se estimó aconsejable ya que la alternativa, en esos momentos, era la pérdida del activo, la liquidación de la sociedad y la posible derivación de responsabilidades patrimoniales a los socios.

El valor neto contable de la participación de Plaza del Mar Marbella, S.L registrado en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del activo no corriente en Cabosur Gestión XXI. S.L. era de 5.167 miles de euros. Debido a que la venta realizó por 6 millones euros resulta un resultado contable por enajenación del inmovilizado de 833 miles de euros.



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 14 de julio de 2015.

Fdo: ROBISCO INVESTMENT S.L.

Consejero Delegado

