



II. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A LA INFORMACIÓN REGULADA PREVIAMENTE PUBLICADA

Explicación de las principales modificaciones respecto a la información periódica previamente publicada del informe del segundo semestre del 2019:

Con fecha 15 de enero de 2021 los Administradores han reformulado las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, debido a las siguientes circunstancias:

Con posterioridad a la formulación de las anteriores cuentas anuales la Sociedad ha recibido respuesta a la solicitud de confirmación de saldos y otra información adicional por parte de los servicers de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), lo que ha posibilitado la conciliación contable de los mismos.

- Tal conciliación ha tenido como principal consecuencia un empeoramiento del Resultado Financiero por un importe de 3.613 miles de euros, produciendo así mismo, un incremento por el mismo importe en la línea del pasivo en la partida de "Deudas con entidades de crédito a corto plazo".

La reformulación de estas Cuentas Anuales ha venido motivada, fundamentalmente, en la existencia de una serie de limitaciones a la hora de determinar con precisión la deuda financiera, que básicamente dependía de la respuesta que estaba pendiente de recibirse de SAREB. Dicha circunstancia, se puso de manifiesto, igualmente, por el auditor de cuentas en su informe originario de fecha 30 de julio de 2020. Adicionalmente, se han incluido otros cambios que han hecho variar las Cuentas Anuales iniciales y que a continuación se indican, así como su efecto en las mismas:

- 1) Con base en la normativa internacional NIC 40 Inversiones Inmobiliarias y NIC 36 Deterioro del valor de los Activos, el Grupo encarga periódicamente tasaciones de su activos inmobiliarios a expertos independientes para que sirvan de base a la valoración de sus activos y determinar la existencia de un deterioro del activo, o si se justifica la reversión de un determinado deterioro registrado previamente. Todo ello, en los términos previsto por la normativa vigente.

En dichas circunstancias, y siempre aplicando el principio de prudencia, el Grupo registra el deterioro del activo sobre la base del informe de tasación y registra la reversión del deterioro (siempre que no se haya producido o acordado la enajenación del activo) sobre la base del informe de tasación y siempre, que los administradores puedan evaluar que dicho valor se puede considerar como consolidado en el mercado. Para este fin, los administradores solicitan un informe adicional a los tasadores para reforzar y poder validar si los precios se pueden considerar como consolidados en el mercado y por tanto, proceder al registro de la oportuna reversión del deterioro, en su caso.

Teniendo en cuenta esto, sobre la base de las tasaciones realizadas con anterioridad de los activos inmobiliarios, los administradores encargaron a la empresa tasadora Arquitasa un "Informe de situación de valores de suelo" correspondiente a activos inmobiliarios de la provincia de Guadalajara. Dicho informe pone de manifiesto, a fecha septiembre/2020, la consolidación de los valores de los activos inmobiliarios en dicha provincia e incluso una previsible mejora en las valoraciones con respecto a las tasaciones anteriores.

De acuerdo con lo expuesto y en base a las nuevas evidencias se ha procedido tras la formulación de cuentas a:

- a) Revertir el deterioro de existencias de determinados activos, registrados en ejercicios anteriores, por un importe de 2.620 miles de euros, registrando un incremento en el activo del balance en la partida de "Existencias" y una variación positiva en los Fondos propios dentro del epígrafe de "Reservas" dado que se ha considerado que el mayor valor de dichos suelos se habrían puesto de manifiesto ya en las tasaciones iniciales realizadas en ejercicios anteriores.
 - b) Revertir la provisión de deterioro de Inversiones inmobiliarias correspondiente al Hotel Puerto Rey II en 483 miles de euros para ajustarlo a su valor razonable actual según tasación realizada en el ejercicio 2019. Registrando un incremento en el activo del balance en la partida de "Inversiones inmobiliarias" y un resultando positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias dentro del epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado".
- 2) Durante el mes de septiembre del 2020 se recibe un informe del letrado designado para el procedimiento seguido ante el Juzgado Contencioso Administrativo Guadalajara, Incidente Ejecución Sentencia 1/2013 instado por Juliana Martín Rivas y otros, en determinación de daños y perjuicios, en el cuál existía condena solidaria contra esta parte y contra el Ayto. de Pioz, por un principal de 464 miles de euros. Según dicho informe elaborado se ha tenido conocimiento, posterior al cierre inicial de la Cuentas anuales, de que por parte del Ayto se había llegado a un acuerdo con los demandantes para la liquidación de la deuda. En este caso habrá que estar a la posibilidad de que el Ayto repita su responsabilidad contra esta sociedad, si bien dado el tiempo transcurrido se considera un riesgo remoto. En visto lo cual la sociedad ha optado por revertir el deterioro de provisiones a largo plazo dotada en ejercicios anteriores por importe 464 miles, reflejando un beneficio en la cuenta de pérdidas y ganancias dentro del epígrafe "Exceso de provisiones".
- 3) Con fecha 20 de febrero de 2020 se formalizó un acuerdo con el fondo Pirineos Investment, S.A.R.L. para la cancelación de la totalidad de la deuda existente mediante la dación en pago de todos los activos asociados a la deuda y la capitalización de la deuda restante, 714 miles de euros, mediante la entrega de 57.142.852 acciones de Urbas (571 miles de euros corresponden a capital social y 173 miles de euros a prima de emisión). Dentro de esta deuda se incluía créditos por un total de 3.730 miles de euros (principal y intereses incluidos) sobre la promoción "La Cancelada" cuyo valor razonable según tasaciones era de 2.970 miles de euros.

Con la reformulación de estas cuentas se ha considerado, en aplicación de la NIIF 9 sobre Instrumentos Financieros, valorar la deuda con Pirineos a su valor razonable (anteriormente figuraba al coste amortizado), entendiéndose como valor razonable, el valor diferencial entre el importe asignado al valor del activo entregado según se estipula en la dación, 769 miles de euros, y la deuda que será capitalizada por el acreedor cuyo valor asciende a 714 miles de euros.

En consecuencia se ve reducido el valor de existencias de este activo en 2.201 miles de euros (2.970 valor razonable inicial – 769 valor de realización final del activo) registrándose una pérdida en el epígrafe "Aprovisionamientos". De igual forma, el valor del crédito que aparece recogido en la partida "Otros pasivos financieros corrientes" se ve minorado por el mismo importe, registrando un ingreso financiero por esta misma diferencia. Este cambio en el criterio contable ha significado una reclasificación en el balance de situación y tiene un efecto neutro en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con fecha 30 de junio de 2020, tras el proceso de revisión de los estados financieros anuales individual y consolidado del ejercicio 2019 por el auditor de cuentas Baker Tilly Auditores, S.L., se han producido una serie de hechos que modifican la información inicialmente publicada. A continuación se detallan los principales ajustes y diferencias surgidos:

Principales cambios significativos en las cuentas individuales:

- Registro del asiento del cálculo de Impuesto de Sociedades del Grupo Fiscal del ejercicio 2019 por importe de 183 miles de euros.

- Incremento de las partidas “Inversiones en empresas del grupo a l.p.” y “Otros pasivos financieros a c.p.” como consecuencia de la cesión de la deuda que mantenía la sociedad filial Construcciones de la Vega COVE S.L. con la sociedad Larisa Capital por un importe de 21.452 miles de euros (sin efecto en el balance consolidado).

- Incremento de las partidas por el lado del activo de “Inversiones en empresas del grupo a c.p.” y por el lado del pasivo y “Deudas a l.p. por Otros pasivos financieros” y “Otros pasivos financieros a c.p.” como consecuencia de la cesión de la deuda que mantenía la sociedad filial Aldira Inversiones S.L. con la sociedad Corporación Indoma S.L. por un importe total de 4.750 miles de euros (sin efecto en el balance consolidado).

Respecto a los cambios significativos habidos en las Cuentas consolidadas:

- Reclasificación de partidas de “Otros pasivos no corrientes” a “Otros pasivos corrientes” por importe de 1.250 miles de euros debido a cambio en el vencimiento de la deuda asociada.