

DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ, como representante físico de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., sociedad que a su vez actúa en nombre y representación de la mercantil URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A., entidad domiciliada en Madrid, c/ Velázquez, 94, 1º, y C.I.F. nº A-080497793, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 8587, libro 0, sección 8, folio 1, hoja M-138308,

CERTIFICA

Que la versión en soporte informático que contiene el Documento de Registro de Urbas Grupo Financiero, S.A. coincide con el Documento de Registro registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 24 de febrero de 2015 que está elaborado de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y con el procedimiento establecido en el Anexo I del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

Y AUTORIZA

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

Y para que así conste a los efectos legales pertinentes, expide la presente certificación y autorización en Madrid a 24 de febrero de 2015

ROBISCO INVESTMENT S.L.

Presidente y Consejero Delegado

DOCUMENTO DE REGISTRO



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

El presente Documento de Registro ha sido inscrito y verificado en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 24 de febrero de 2015

**ADVERTENCIA ADICIONAL REALIZADA POR URBAS GRUPO
FINANCIERO S.A. AL DOCUMENTO DE REGISTRO**

Parte de la deuda financiera se encuentra vencida e impagada

A fecha 31.12.13 la deuda bruta de la Sociedad asciende a 126,4 millones de euros y a 30.09.14 ascendió a 117,7 millones de euros.

En cuanto a la deuda financiera bruta a fecha 31 de diciembre de 2013 asciende a 94,4 millones de euros, de los cuales 63,7 millones de euros de principal y la practica totalidad de la deuda por intereses, 9,1 millones de euros, se encuentra vencido e impagado, lo que podría dar lugar a que cualquiera de los acreedores financieros solicitara judicialmente el concurso de la Sociedad, y 0,6 millones de euros cuyo vencimiento es inferior a un año.

Adicionalmente, al margen de la deuda financiera, la Sociedad tiene también deudas con terceros por importe de 32 millones de euros; de dicho importe, 13 millones de euros se encuentra vencido e impagado, lo que podría dar lugar a que cualquiera de los acreedores solicitara judicialmente el concurso de la Sociedad.

A 30.09.14 deuda financiera bruta asciende a 86,2 millones de euros, de los cuales 74,4 millones de euros de principal y la practica totalidad de la deuda por intereses, 8,8 millones de euros, se encuentra vencido e impagado, lo que podría dar lugar a que cualquiera de los acreedores financieros solicitara judicialmente el concurso de la Sociedad, y 0,6 millones de euros cuyo vencimiento es inferior a un año.

NAV Negativo

A fecha 31 de diciembre de 2013 el NAV es de (36.153) miles de euros y a 30 de septiembre de 2014 el Grupo presenta un NAV negativo de (39.437) miles de euros. Lo que nos indica que la Deuda Neta de la Sociedad es superior al valor de mercado de los activos.

El deterioro del NAV viene asociado por un lado a la disminución del valor de las existencias motivado por las circunstancias de mercado en los últimos años, unido a la negativa en muchos casos de las entidades financieras a realizar daciones en pago.

Patrimonio Neto Negativo.

El Patrimonio Neto del Grupo asciende a un total de (38.484) miles de euros a 31 de diciembre de 2013 y a (41.773) a 30 de Septiembre de 2014, lo que pone de manifiesto una situación de desequilibrio patrimonial y determina que el valor teórico de la acción sea negativo.

Resultados negativos durante los últimos 3 años.

Durante los años 2011, 2012, 2013 y Septiembre 2014 el Beneficio Neto de la Sociedad ha sido negativo por importe de (29,9), (38,5), (31,4 y (8,9) millones de euros respectivamente. Este resultado trae causa del deterioro que ha venido sufriendo la valoración de los activos de la Sociedad y podría continuar en el futuro, aumentando, por lo tanto, el desequilibrio patrimonial actualmente existente.

Viabilidad futura de la Sociedad.

El informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013, contiene los siguientes párrafos “*Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre el contenido de las Notas 3,e y 27 en las que se hace*

referencia a la deteriorada situación del mercado inmobiliario y a los efectos que esta situación ha ocasionado en la posición financiera del Grupo, que ha incurrido en pérdidas significativas en los últimos ejercicios, ocasionando un patrimonio neto negativo y que presenta un capital circulante negativo al 31 de diciembre de 2013 con pasivos corrientes con entidades financieras, proveedores y Administraciones Públicas, vencidos a la fecha actual, pendientes de pago (véanse Notas 18 y 20), motivo por el cual los Administradores de la Sociedad Dominante tienen previsto efectuar nuevas operaciones mercantiles con objeto de reforzar la solvencia del mismo. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones,

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 futuras del Grupo, a la formalización de nuevas vías de financiación, a la ampliación del período de vigencia de la normativa en vigor en relación con el no cómputo de las pérdidas por deterioro a efectos del cálculo del patrimonio mercantil para el supuesto de disolución y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera del Grupo.

4.- Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo señalado en las Notas 17 y 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjunta, en la 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 su responsabilidad y 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,

5.- Adicionalmente, sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo señalado en las Notas 10 y 12, en relación con que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Considerando las desviaciones pasadas entre los precios de venta de los activos inmobiliarios del Grupo, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y el actual proceso de adopción de medidas encaminadas a garantizar la viabilidad financiera del Grupo mencionado en el párrafo 3 anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.”

Operaciones con partes vinculadas.

La Sociedad ha realizado durante los últimos ejercicios operaciones con partes vinculadas (consejeros y accionistas). De acuerdo con la organización de gobierno corporativo de la Sociedad la competencia para el análisis y autorización de estas operaciones, corresponde directamente al Consejo de Administración, y no a una

Comisión delegada del Consejo. Con carácter general, no se dispone de informes elaborados por terceros independientes que avalen los términos de las diferentes transacciones llevadas a cabo.

De conformidad con 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 la competencia para el análisis y autorización de operaciones con partes vinculadas, otorgándole dichas funciones exclusivamente a la Comisión de Auditoría de la compañía, se procederá a formalizar dicho otorgamiento en la próxima Junta General según establece el Régimen Transitorio de la mencionada norma.

ÍNDICE

I.	FACTORES DE RIESGO.....	1
II.	DOCUMENTO DE REGISTRO	10
1.	PERSONAS RESPONSABLES	10
2.	AUDITORES DE CUENTAS	11
3.	INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	12
4.	FACTORES DE RIESGO.....	15
5.	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	16
5.1	Historia y evolución del emisor.....	16
5.2	Inversiones	20
6.	DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO	23
6.1	Actividades principales	23
6.2	Mercados principales.....	29
6.3	Factores excepcionales.....	32
6.4	Grado de dependencia del emisor.....	32
6.5	Declaración relativa a la posición competitiva del emisor	32
7.	ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	33
7.1	Breve descripción del Grupo.....	33
7.2	Filiales significativas del emisor	34
8.	PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO.....	35
8.1	Inmovilizado material tangible	35
8.2	Problemática medioambiental	37
9.	ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO	38
9.1	Situación financiera.....	38
9.2	Resultados de explotación	38

10.	RECURSOS FINANCIEROS	39
10.1	Recursos financieros del emisor a corto y a largo plazo.....	39
10.2	Flujos de tesorería del emisor	45
10.3	Condiciones de los préstamos y estructura de financiación del emisor.....	47
10.4	Restricciones sobre recursos de capital.....	47
10.5	Fuentes de financiación de compromisos de inversión	48
11.	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO. PATENTES Y LICENCIAS	49
12.	INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS.....	50
12.1	Tendencias comerciales y financieras recientes.....	50
	Incidenias previsibles relevantes para las perspectivas de negocio.....	50
13.	PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS	51
14.	ORGANOS ADMINISTRACIÓN, GESTIÓN Y SUPERVISIÓN ALTOS DIRECTIVOS	52
14.1	Órganos de administración, de gestión y de supervisión y altos directivos	52
14.2	Conflictos de intereses.....	55
15.	REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS.....	57
16.	PRÁCTICAS DE GESTIÓN	60
16.1	Duración del cargo en órganos de administración, gestión y supervisión	60
16.2	Contratos de los miembros de los órganos de administración y supervisión	60
16.3	Comité de auditoría y de retribuciones del emisor.....	60
16.4	Régimen de gobierno corporativo.....	62
17.	EMPLEADOS.....	63
18.	ACCIONISTAS PRINCIPALES	65
19.	OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS	67
20.	INFORMACIÓN FINANCIERA AUDITADA Y NO AUDITADA DEL EMISOR.....	70
20.1	Información financiera histórica.....	70
20.2	Información financiera pro-forma	85

20.3	Estados financieros	85
20.4	Auditoría de la información financiera histórica anual.....	85
20.5	Antigüedad de la información financiera auditada	90
20.6	Información financiera intermedia	90
20.7	Política de dividendos	92
20.8	Procedimientos judiciales y de arbitraje.....	93
20.9	Cambios significativos desde la publicación de la información financiera intermedia	93
21.	INFORMACIÓN ADICIONAL	94
21.1	Capital social.....	94
21.2	Estatutos y escritura de constitución	97
22.	CONTRATOS RELEVANTES	102
23.	INFORMES DE EXPERTOS	105
24.	DOCUMENTOS PARA CONSULTA	106
25.	INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES	107

I.- FACTORES DE RIESGO.

I.1. FACTORES DE RIESGO ESPECÍFICOS DEL EMISOR.

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

Riesgo de empresa en funcionamiento

El Grupo ha incurrido en pérdidas que han supuesto una reducción significativa de los fondos propios y la existencia de un fondo de maniobra negativo de cuantía significativa, factores que ponen en duda el seguimiento del principio contable de empresa en funcionamiento y, en consecuencia, 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, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras de la Sociedad, a la formalización de nuevas vías de financiación, a la ampliación del período de vigencia de la normativa en vigor en relación con el no cómputo de las pérdidas por deterioro a efectos del cálculo del patrimonio mercantil para el supuesto de disolución y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad.

Existen diversos factores que tienden a reducir o eliminar la duda sobre la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento.

Estos factores son la confianza en el éxito de las operaciones futuras de la Sociedad, la formalización de nuevas vías de financiación y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad, como son el efectuar nuevas operaciones mercantiles con objeto de reforzar la solvencia del mismo.

Riesgo de desequilibrio patrimonial

El Patrimonio Neto del Grupo asciende a un total de (38.484) miles de euros a 31 de diciembre de 2013 y a (41.773) a 30 de Septiembre de 2014. La Sociedad Dominante registra a la misma fecha un Patrimonio Neto por importe de (36.251) miles de euros. El artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) indica lo siguiente:

“La sociedad de capital deberá disolverse por pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida de lo suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concursal”.

No obstante el Real Decreto- Ley 10/ 2008 de 12 de diciembre establece que durante un periodo de tiempo de dos años la disminución del patrimonio neto de una empresa por las pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, no se tendrán en cuenta a efectos de los supuestos de reducciones de capital y de las causas obligatorias de disolución. Este periodo de vigencia de dos años fue ampliado posteriormente por otros dos más por el Real Decreto- Ley 5/2010 de 31 de marzo, y un año más por el Real Decreto de 2013 .En el 2014 se ha publicado el Real Decreto Ley 4/2014 que amplía el periodo de vigencia por un año más. Por este motivo, a efectos del artículo 363 de la LSC, a fecha 31 de diciembre de 2014 no se deben tener en cuenta estas provisiones para el cálculo del patrimonio neto de la Sociedad. A fecha del presente Documento no se ha aprobado la prórroga para el ejercicio 2015, por lo que en caso de que no se produzca esta ampliación, a la Compañía le sería de aplicación lo previsto en el texto legal citado.

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

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

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

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

A efectos de reducir la deuda no bancaria, se han realizado distintas operaciones que han concluido en sendas ampliaciones de capital, no descartándose la realización de alguna otra con los mismos fines. Las emisiones realizadas son las siguientes:

1. La Junta General de Accionistas celebrada el 10 de diciembre de 2010 aprobó la ampliación de capital por un importe total de 11.920.269,90 euros mediante la compensación de créditos.
2. La Junta General de Accionistas celebrada el 13 de diciembre de 2012 aprobó la ampliación de capital por un importe de 9.534.018 euros mediante la compensación de créditos. Con fecha 3 de enero de 2013, el Consejo de Administración procedió al cierre del primer plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto al efecto, ejecutando una ampliación de capital por un importe total de 827.572,53 €. El 13 de febrero de 2013, el Consejo de Administración declaró el cierre de la ampliación, en concreto en lo referente al segundo periodo de adhesión y ratificación abierto al efecto, procediendo a aumentar el capital social de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. por un importe nominal de OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS EUROS (842.600 €). Asimismo con fecha 26 de marzo de 2013, el Consejo de Administración declaró el cierre de la ampliación, en concreto en lo referente al tercer periodo de adhesión y ratificación abierto al efecto, procediendo a aumentar el capital social por un importe nominal de NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS(953.392,77 €)
3. La Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 25 de julio de 2013, acordó aumentar el capital social de la compañía hasta la cifra máxima de 11.070.273,54 €, mediante compensación de créditos que cumplen los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado. En virtud de dicha delegación se ejecutaron 4 ampliaciones del capital por el Consejo de Administración en fechas 20 de septiembre de 2013, 9 de diciembre de 2013 y 12 de marzo y 16 de junio de 2014, por un importe total de 9.532.696,50 €.
4. Con fecha 18 de julio de 2014, se procede a ejecutar la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en segunda convocatoria el pasado 30 de junio de 2014, procediendo a aumentar el capital social por un importe nominal de DOS MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (2.045.200,28 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 204.520.028 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 2.074.394.443 a la 2.278.914.470, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el primer periodo abierto al efecto. Las acciones procedentes de esta ampliación están pendientes de ser admitidas a cotización a fecha del presente Documento.

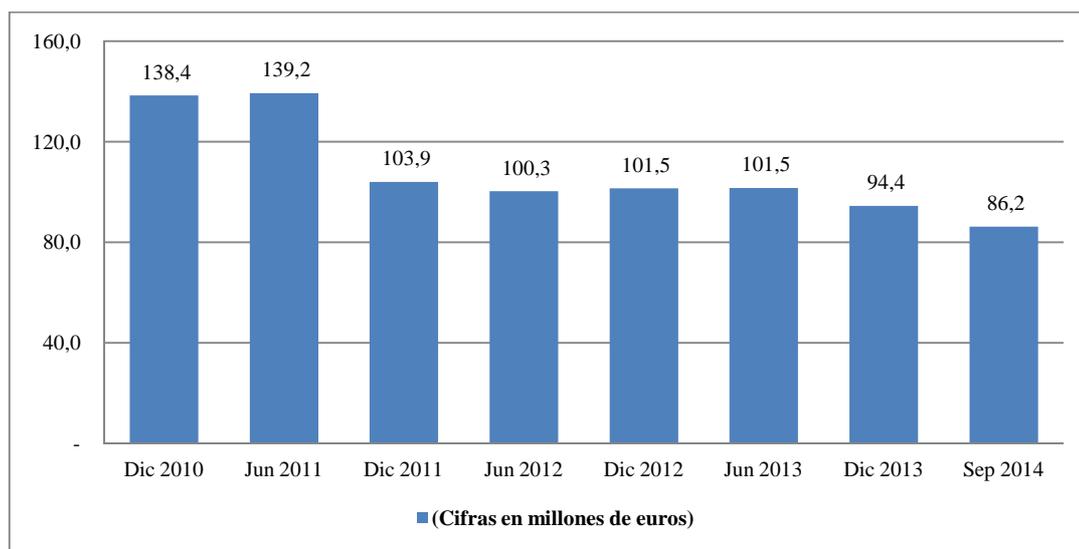
A pesar de que los niveles del Euríbor han estado especialmente bajos en el 2011, 2012 y 2013, las entidades financieras exigen unos diferenciales más altos y unas condiciones menos favorables de volúmenes de financiación, lo que unido a las bajadas en los valores de las garantías aportadas, han mermado las posibilidades de financiación de las compañías del sector. Las condiciones de las refinanciaciones de las deudas bancarias son superiores en cuanto a tipos de interés y comisiones bancarias se refiere. Por consiguiente, la Sociedad no puede asegurar que se vaya a tener acceso al capital necesario para financiar el negocio actual y las posibles nuevas adquisiciones, o que las condiciones que puedan obtenerse hagan viables los proyectos.

Dada la actual crisis del sector financiero internacional y, en particular, del mercado inmobiliario en España, hace que la Sociedad tenga serias dificultades de obtener los flujos de caja necesarios para atender todos los pagos de su deuda, lo que origina que la Sociedad esté en continuo ciclo de refinanciación de su deuda.

La Compañía no cuenta con elementos de juicio suficientes para afirmar que la deuda podrá aminorarse en los porcentajes que se han reducido en los últimos ejercicios debido a las distintas políticas de los bancos, a las incertidumbres del sector inmobiliario y a la menor presencia de producto terminado en la cartera de activos si se compara con ejercicios anteriores.

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

Evolución de la deuda bancaria (Dic 2010 – Sep 2014)



Fuentes: Urbas Grupo Financiero, S.A.

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

El riesgo recogido en el presente punto, ha sido advertido en los informes de Auditoría a nivel individual y consolidado (en el punto 3 de ambos informes), mencionándose que la actividad de la compañía continuará, sujeta al éxito de las operaciones de refinanciación y adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera.

A fecha 31.12.13 la deuda bruta de la Sociedad asciende a 126,4 millones de euros y a 30.09.14 ascendió a 117,7 millones de euros.

En cuanto a la deuda financiera bruta asciende a 94,4 millones de euros, de los cuales 63,7 millones de euros de principal y la practica totalidad de la deuda por intereses, 9,1 millones de euros, se encuentra vencido e impagado, lo que podría dar lugar a que cualquiera de los acreedores financieros solicitara judicialmente el concurso de la Sociedad, y 0,6 millones de euros cuyo vencimiento es inferior a un año. Adicionalmente, al margen de la deuda financiera, la Sociedad tiene también deudas con terceros por importe de 32 millones de euros; de dicho importe, 13 millones de euros se encuentra vencido e impagado, lo que podría dar lugar a que cualquiera de los acreedores solicitara judicialmente el concurso de la Sociedad.

A 30.09.14 la deuda financiera bruta asciende a 86,2 millones de euros, de los cuales 74,4 millones de euros de principal y la practica totalidad de la deuda por intereses, 8,8 millones de euros, se encuentra vencido e impagado, lo que podría dar lugar a que cualquiera de los acreedores financieros solicitara judicialmente el concurso de la Sociedad, 2,4 millones de euros cuyo vencimiento es inferior a un año y 0,6 millones de euros a más de un año.

Riesgo de liquidez

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

En este contexto, a 31 de diciembre de 2013, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra consolidado de (42.221) miles de euros, (43.125) miles de euros a 30 de septiembre de 2014 Este fondo de maniobra incorpora deudas con entidades de crédito con vencimiento superior a 1 año, que se reclasificaron como pasivo corriente al estar financiando activos (existencias) que se registran como activos corrientes. Dicho fondo de maniobra negativo podría originar que Urbas tuviese dificultades para atender sus pagos a corto plazo. Si la Sociedad no

dispusiese de la liquidez suficiente en el momento necesario, podría producirse un impacto sustancial adverso en las actividades, el resultado de las operaciones o en la situación financiera del Grupo. Esta situación ha provocado tensiones de liquidez que han impedido cumplir con parte de sus compromisos de pago. Concretamente, el Grupo tiene a 30 de septiembre de 2014 una deuda financiera vencida de 74,4 millones de euros (sin incluir los intereses devengados).

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

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

Urbas Grupo Financiero desconoce si la cartera de activos va a continuar en la tendencia de los últimos ejercicios ya que depende de la evolución del mercado de venta, siendo la evolución del mismo incierta según se ha recogido en otros apartados. Por tanto, el valor de mercado de los activos podría reducirse por causas no controlables por la Sociedad, como pueden ser el estado general del mercado inmobiliario, el incremento de la oferta de suelo, la variación de las rentabilidades esperadas, cambios normativos, retrasos en tramitaciones urbanísticas, la dilación de plazos de ejecución de los proyectos, factores que generarían las entradas de efectivo con posterioridad a lo inicialmente estimado o incrementarían los costes de las promociones y por tanto disminuirían su valor. En el caso del suelo, pueden existir otros factores que afectarían negativamente a las evoluciones de valor de los activos como por ejemplo si las Administraciones competentes decidiesen incrementar la oferta de suelo urbanizable. Los movimientos de los suelos en manos de la banca y la salida del stock terminado también tendrán un impacto significativo en la futura evolución del precio de los activos inmobiliarios así como de las rentas del alquiler.

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, que en su mayoría han sido realizadas durante los dos primeros meses del año 2014, mientras que para los activos no valorados se han realizado extrapolaciones en función de los inmuebles similares ya tasados. Considerando las desviaciones pasadas entre los precios de venta de los activos inmobiliarios de la Sociedad, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y el actual proceso de adopción de medidas encaminadas a garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios de la Sociedad no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva. La caída en las valoraciones puede causar impactos considerables en los resultados y en la situación financiera del Grupo.

Riesgo asociados al NAV negativo

A fecha 31 de diciembre de 2013 el NAV es de (36.153) miles de euros y a 30 de septiembre de 2014 el Grupo presenta un NAV negativo de (39.437) miles de euros. Lo que nos indica que la Deuda Neta es superior al valor de mercado de los activos.

El deterioro del NAV viene asociado por un lado a la disminución del valor de las existencias motivado por las circunstancias de mercado en los últimos años, unido a la negativa en muchos casos de las entidades financieras a realizar daciones en pago.

Riesgo asociado a la transmisión de participaciones sociales de Urbanijar Ibérica S.L.

Con fecha 5 de marzo de 2013, la Sociedad transmitió el 100% de las participaciones sociales de su filial Urbanijar Ibérica S.L. por el valor neto contable, que ascendía a 13.512 miles de euros a las sociedades Berwich Develops S.L., Associated Worldwide Services Group S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitán S.L., con garantía pignoratícia sobre dichas participaciones para asegurar la obligación del pago. No produciéndose ningún impacto en la línea de resultado por dicha venta.

Según se señala en la escritura de transmisión de las participaciones de Urbanijar Ibérica S.L., la forma de pago acordada vendrá dada mediante el adeudo en 8 plazos anuales por una cantidad cada uno de ellos de 1.688.869,38 euros, siendo el primero de ellos con fecha 1 de junio de 2014 y el último el 1 de junio del 2021, de este modo la cantidad registrada en los estados contables a corto plazo es la que tiene un vencimiento el 1 de junio de 2014, que a fecha del presente Documento no ha sido cobrada, continuando por tanto clasificada en el corto plazo.

Dicha sociedad por tanto salió del perímetro de consolidación del Grupo Urbas, por lo que no ostenta el control efectivo de la sociedad, ni su participación accionarial, siendo imposible conocer en la actualidad el valor de mercado de los activos de esta sociedad.

Por parte de la dirección de la compañía se está negociando en la actualidad con los compradores la liquidación de la deuda existente a través de la recuperación de las participaciones que cada uno de los deudores son

titulares en la mercantil "URBANIJAR IBÉRICA, S.L.", lo cual y debido a lo expuesto en el párrafo anterior podría provocar deterioros adicionales en función de las minusvalías que aparezcan en los activos de la sociedad.

Reclamaciones judiciales v extrajudiciales

Al margen de las principales reclamaciones interpuestas contra Urbas Grupo Financiero recogidas en epígrafe 20.8 del Documento de Registro, la Sociedad no se halla incurso en la actualidad en ninguna otra reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto significativo en los resultados, posición financiera o capacidad operativa.

El riesgo por reclamaciones judiciales derivadas de la edificación queda cubierto por los seguros decenales. Para más información ver "Riesgos asociados a la actividad de la construcción".

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

Riesgo de acceso a financiación en términos favorables para nuevos proyectos inmobiliarios. La situación del sector inmobiliario, podría hacer que la Compañía no dispusiera de la financiación necesaria para el desarrollo de proyectos que permitieran el incremento de valor para el accionista, por lo que el crecimiento de la Sociedad y la aportación de valor podrían verse limitados.

Riesgo de falta de generación de capital circulante

La situación del sector, podría hacer que las previsiones de la Compañía de generar el capital circulante necesario no dieran el resultado preciso, lo que podría comprometer la actividad ordinaria del Grupo. La Compañía tiene previstas ciertas operaciones como posibles compensaciones de pagos a acreedores por medio de acciones, posibles desinversiones de activos a valores inferiores a los considerados por valores de mercado u otras operaciones de ampliaciones de capital por medio de concesión de línea de capital en las que podrían verse implicados accionistas actuales y entidades financieras, lo que están siendo objeto de análisis recientemente por parte de la Sociedad.

Dentro de dicha estrategia y a efectos de paliar el riesgo descrito en la medida de lo posible, el día 5 de marzo de 2014, se suscribió acuerdo con las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., por el que estas se comprometían a dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el presente ejercicio 2014 y como mínimo hasta junio de 2015, que permitan a ésta seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad, por un importe máximo de dos millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el 50 % de las disposiciones solicitadas, así como a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta, hasta un máximo de cuatro millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50 % de las adquisiciones negociada. A cambio de ello, ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se reservaban el derecho de entrar en el capital social de Urbas, mediante la adquisición de acciones transformando la deuda que se genere en virtud de los pagos y disposiciones mencionados a favor de URBAS.

Riesgos derivados de la falta de diversificación de negocio

La principal actividad de Urbas Grupo Financiero es la promoción de viviendas tanto de primera residencia como de segunda residencia. En términos de ingresos, la venta de promociones y suelos ha supuesto alrededor del 99% de la cifra de negocios en 2013, y la tendencia durante el primer semestre del 2014 es la misma, por lo que queda patente la concentración de negocio en esas líneas de actividad y los riesgos que pueden implicar para el Grupo la falta de diversificación.

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

Urbas Grupo Financiero intentará si las condiciones de mercado lo permiten, disminuir su reserva de suelo residencial mediante ventas y no realizar nuevas adquisiciones de suelo de esta tipología. El objetivo dentro del incremento de diversificación del negocio inmobiliario pasa por concentrar una parte significativa de su actividad en el negocio patrimonial, ya que la presencia del mismo en la actualidad es muy limitada.

A 31 de diciembre de 2013, esta actividad representaba poco más del 1% de la valoración total del patrimonio inmobiliario del Grupo.

Riesgo de fluctuación de los tipos de interés de referencia

El 80.71% de la deuda del Grupo a diciembre de 2013 es variable referenciada al Euribor, por lo que cualquier tipo de incremento sobre esos tipos de interés de referencia, tienen un impacto directo en la cuenta de resultados.

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

Riesgo de no compensación de bases imponibles negativas.

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

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

Año de Generación	Bases Imponibles Negativas (Euros)	Plazo Máximo de Compensación
1997	7.412	2015
1998	807	2016
2001	2.892	2019
2002	254	2020
2003	503	2021
2004	4.456	2022
2005	584	2023
2008	42.831	2026
2009	23.705	2027
2010	46.625	2028
2011	23.048	2029
2012	27.599	2030
2013	22.030	2031
	202.745	

El Grupo respecto a los impuestos diferidos activos asociados a bases imponibles, al 31 de diciembre de 2013, no tiene registrado contablemente ninguna base imponible.

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios. El aprovechamiento fiscal de las bases imponibles negativas está sujeto al reconocimiento de las mismas por la Hacienda Pública en el cumplimiento de su labor inspectora. En caso de inspección, los gastos generadores de bases imponibles negativas que no fueran considerados fiscalmente deducibles reducirían dichas bases y por tanto el crédito fiscal.

Por tanto, si la Sociedad, durante dicho periodo, no consiguiese obtener los beneficios en cuantía suficientes para compensar las bases imponibles negativas pendientes a día de hoy, o se produjese un cambio en la normativa fiscal actual que eliminase o limitase el derecho a compensar este importe en el futuro, podría tener un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera futura.

Riesgo de daños

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

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

Riesgo relativo al origen de los ingresos de la compañía.

Durante el ejercicio 2013, el origen del 26.2 % de los ingresos existentes en la Compañía ha provenido de operaciones de dación en pago formalizadas con entidades bancarias adjudicando el activo en pago de la deuda garantizada por éste.

A septiembre de 2014, el porcentaje de ventas a particulares fue de 8%, mientras que las realizadas a entidades de crédito fueron del 92 %, lo que evidencia un estancamiento de las ventas a particulares y una gran dependencia en la cifra de ventas de las negociaciones con los bancos.

Dada la situación actual de la Compañía, y la crisis global en lo que a financiación de nuevas operaciones o de las ya existentes, existe el riesgo de que dicho porcentaje sea todavía más significativo en los próximos ejercicios.

Riesgos medioambientales.

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. No ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

Las sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente.

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

Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria.

Durante los tres primeros semestre de 2014 se empieza a apreciar una mejoría en el mercado inmobiliario, fundamentada principalmente en la reactivación del crédito hipotecario por las entidades financieras y una mayor confianza del inversor. No obstante todavía se hace notar la prolongada crisis inmobiliaria que hemos venido arrastrando en estos últimos años, así como en general las dificultades que ha tenido que vivir la economía española como reflejo de la situación de recesión global. A pesar de que dichos factores han tendido a estabilizarse disminuyendo su crecimiento y por tanto su influencia negativa, han tenido una incidencia significativa tanto sobre la cotización de las acciones de la sociedad como sobre la actividad y liquidez de la sociedad. Los mismos factores permanecen en una mayor o menor medida en la actualidad, a la espera de la efectividad de las medidas de las reformas financieras en el sistema bancario español, la reforma fiscal impulsada por el Gobierno, el flujo ordenado del crédito a los particulares y empresas, así como la actividad de Sareb y de las propias inmobiliarias de los bancos, así como del cambio de tendencia que se prevé a largo plazo por la estabilización de los factores indicados al principio, si bien es cierto que la perspectiva de estabilización ha aumentado en el último periodo.

En los últimos meses, la influencia de los datos macroeconómicos publicados, la paulatina recuperación de la economía nacional, a pesar del peor comportamiento del sector exterior, mermado por las bajas tasas de crecimiento que presentan los países centrales del euro, junto con la estabilización del mercado laboral en España, dada su influencia potencial sobre la reactivación del consumo privado y del crédito, así como el descenso de la prima de riesgo, que ha permitido mejorar las condiciones para los préstamos en la economía real, junto con la facilidad de crédito dispuesta el mes pasado por el Banco Central Europeo que favorece la generación de liquidez abundante, necesaria para recuperar el mercado de crédito, apuntan a una mejora que se presenta como una perspectiva real contra la mala experiencia vivida en ejercicios anteriores.

El riesgo de la propia actividad inmobiliaria se ve acompañado por otros, entre los que son destacables: el débil crecimiento o estancamiento de las economías europeas y las estimaciones de que algunas de ellas sigan en un estancamiento durante el resto del año 2014, las medidas de austeridad implantadas que han frenado la inversión y han elevado los impuestos, la falta de confianza de los consumidores que incentiva el ahorro y no el consumo o inversión, las dificultades para la obtención de créditos a nivel particular o empresarial y sobre todo, la inestabilidad laboral que ha llevado la nueva Ley laboral. Todas estas circunstancias presentan unas perspectivas de incertidumbre económica y social, hacen prever que el escenario para este último trimestre continúe sin significativos cambios en la misma tendencia. .

Riesgo de financiación para los compradores de inmuebles.

Los compradores de inmuebles en la mayoría de las ocasiones financian una parte significativa de la compra mediante préstamos hipotecarios. El endurecimiento de los requisitos exigidos por la banca, así como el incremento de los diferenciales, han originado una contracción de la demanda de bienes inmobiliarios lo que implica bajadas en los precios de venta de los inmuebles. Es importante mencionar también que la situación económica general y el impacto que ha tenido el incremento del paro han reducido el número de potenciales compradores de viviendas. Se ha reducido de manera más que notable la adquisición de este tipo de bienes en concepto de inversión.

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

La situación del sector inmobiliario en general así como la dificultad de acceso al crédito por parte del comprador final, han reducido los ritmos de venta estimados en los plazos de la promoción, han reducido los márgenes o han hecho entrar a los proyectos en pérdidas. La Sociedad espera que los ritmos de venta permanezcan bajos, a pesar que los precios de venta de los inmuebles se han estabilizado.

Ilíquidez de las inversiones inmobiliarias.

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

Alta competitividad del sector.

Las escasas barreras de entrada con las que ha contado el sector en la última década, han originado que se encuentre altamente fragmentado y especializado y sea muy competitivo. La elevada competencia y el exceso de oferta de inmuebles han originado en los últimos ejercicios, caídas significativas en los precios de los inmuebles. La competencia se ha visto incrementada por la entrada de los bancos en el sector a consecuencia de las ejecuciones hipotecarias y daciones en pago. Dicho factor puede acelerar las bajadas en precios de los inmuebles y disminuir las ventas de las sociedades del sector ante la más que probable prioridad de los bancos en conceder financiación al cliente final para las ventas de las promociones que tienen en sus carteras.

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

Pueden mencionarse los siguientes:

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

Riesgos asociados a la actividad de construcción.

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

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

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

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

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

Riesgo de conflicto de intereses de los accionistas mayoritarios y consejeros

Algunos de los accionistas o consejeros son Entidades que mantienen actividades en el negocio inmobiliario además de tener el mismo objeto social. La Sociedad considera que estas sociedades no compiten directamente

con ella en el ámbito de sus actividades en cuanto a zonas geográficas se refiere. No obstante, la Sociedad no puede garantizar que en un futuro sus actividades y sus oportunidades de negocio no puedan entrar en conflicto.

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

Riesgo de conflictos de intereses en operaciones con partes vinculadas

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

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

Durante el ejercicio 2013 se ha realizado las operaciones vinculadas que figuran el apartado 19 del documento de registro.

Por el momento ninguna de las Comisiones del Consejo de Administración ha sido encargada de velar por el cumplimiento de los requisitos establecidos para dichas operaciones, reduciéndose su control y valoración al Consejo de Administración según se ha reflejado, comprometiéndose la Compañía a encargar dichas funciones a la Comisión de Auditoría en el plazo más breve posible, y en todo caso en los plazos marcados en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y que ha afectado a la competencia para el análisis y autorización de operaciones con partes vinculadas, otorgándole dichas funciones exclusivamente a 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.

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

1. PERSONAS RESPONSABLES.

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

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

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

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, en su calidad de representante físico de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., como responsable del presente Documento de Registro, asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable de que así es, la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. AUDITORES DE CUENTAS.

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

El auditor de las cuentas anuales individuales y consolidadas de Urbas durante los ejercicios 2011, 2012, 2013 es la firma Deloitte, S.L. con domicilio en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Madrid, inscrita en el R.O.A.C. con el número S-0692.

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

Los auditores no han renunciado, ni han sido apartados de sus funciones durante el período cubierto por la información financiera histórica, habiendo sido designados por la Compañía por última vez en la Junta de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2014, al objeto de auditar las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio 2014.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.

3.1. Información financiera histórica seleccionada.

El presente Documento de Registro incorpora las cuentas anuales consolidadas auditadas del Grupo Urbas de los tres últimos ejercicios: 2011, 2012 y 2013, cuentas que han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera.

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

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

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

Balance de situación

(Cifras en miles de euros)	2013	Var. 13/12	2012	Var. 12/11	2011
Activo no corriente	17.863	17,8%	15.162	-18,8%	18.666
Activo corriente	70.064	-33,2%	104.936	-22,3%	135.112
TOTAL ACTIVO	87.927	-26,8%	120.098	-21,9%	153.778
Patrimonio neto	(38.484)	147,9%	(15.525)	-167,5%	23.017
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	0,0%	-	0,0%	-
Pasivo no corriente	11.217	88,4%	5.955	-21,2%	7.553
Pasivo corriente	115.194	-11,2%	129.668	5,2%	123.208
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	87.927	-26,8%	120.098	-21,9%	153.778

Cuenta de resultados

(Cifras en miles de euros)	2013	Var. 13/12	2012	Var. 12/11	2011
Importe neto de la cifra de negocio	6.796	-11,9%	7.717	39,9%	5.514
Resultado de explotación	(27.128)	-10,7%	(30.386)	68,2%	(18.067)
Resultado antes de impuestos	(31.394)	-10,6%	(35.129)	17,4%	(29.916)
Resultado neto	(31.396)	-18,6%	(38.563)	28,9%	(29.916)

Principales Magnitudes

(Cifras en miles de euros)	2013	Var. 13/12	2012	Var. 12/11	2011
Fondo de Maniobra	(42.221)	81,6%	(23.251)	-278,1%	13.053
Deuda Financiera	94.438	-6,9%	101.458	-2,3%	103.899
Deuda Financiera Neta	94.084	-6,8%	100.996	-2,0%	103.056
Total Deuda	126.411	-6,8%	135.623	3,7%	130.761
GAV ⁽¹⁾	71.674	-37,0%	113.724	-15,5%	134.532
NAV ⁽²⁾	(36.153)	291,6%	(9.232)	-134,1%	27.086

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

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

Principales ratios financieros

Ratio financieros	2013	2012	2011
Ratio de apalancamiento (Total Balance / Patrimonio neto)	-2,3x	-7,7x	6,7x
Deuda financiera ⁽¹⁾ / Patrimonio Neto (%)	-245,4%	-653,5%	451,4%
Deuda financiera neta ⁽²⁾ / Deuda financiera neta + Patrimonio Neto	169,2%	118,2%	81,7%
Deuda financiera neta / Total balance (%)	107,0%	84,1%	67,0%
Deuda financiera neta / GAV ⁽³⁾ (%)	131,3%	88,8%	76,6%
Deuda bancaria neta / EBITDA ⁽⁴⁾	n/a	n/a	n/a
EBITDA ⁽⁴⁾ / Intereses de deudas	n/a	n/a	n/a
GAV ⁽³⁾ / por 1.000 acciones ⁽⁵⁾	0,04	0,13	0,16
NAV ⁽⁶⁾ / por 1.000 acciones ⁽⁵⁾	(0,02)	(0,01)	0,03

(1) Se trata de las deudas con entidades de crédito tanto corrientes como no corrientes, así incluidos en el balance.

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

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

(4) No aplicable al ser el EBITDA de los tres últimos ejercicios negativo.

(5) Número de acciones en circulación al final de cada periodo.

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

3.2. Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios.

En la tabla siguiente se muestra la evolución de las principales partidas en miles de euros, del balance consolidado del Grupo. A 31 de diciembre de 2013 (estados auditados). Y a 30 de septiembre de 2014 (estados sin auditar).

Balance de situación

(Cifras en miles de euros)	3º Trimestre 2014	Var. 14/13	Anual 2013
Activo no corriente	17.524	-1,9%	17.863
Activo corriente	58.442	-16,6%	70.064
TOTAL ACTIVO	75.966	-13,6%	87.927
Patrimonio neto	(41.773)	8,5%	(38.484)
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	-	0,0%	-
Pasivo no corriente	13.264	18,2%	11.217
Pasivo corriente	104.475	-9,3%	115.194
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	75.966	-13,6%	87.927

Cuenta de resultados

(Cifras en miles de euros)	3º Trimestre 2014	Var. 14/13	3º Trimestre 2013
Importe neto de la cifra de negocio	3.673	-44,3%	6.599
Resultado de explotación	(6.528)	-51,1%	(13.347)
Resultado antes de impuestos	(8.936)	-31,6%	(13.069)
Resultado neto	(8.945)	-31,7%	(13.088)

Principales Magnitudes

(Cifras en miles de euros)	3º Trimestre 2014	Var. 14/13	Anual 2013
Fondo de Maniobra	(43.125)	2,1%	(42.221)
Deuda Financiera	86.225	-8,7%	94.438
Deuda Financiera Neta	85.897	-8,7%	94.084
Total Deuda	117.738	-6,9%	126.411
GAV ⁽¹⁾	61.329	-14,4%	71.674
NAV ⁽²⁾	(39.437)	9,1%	(36.153)

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

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

Principales ratios financieros

Ratio financieros	3º Trimestre 2014	Anual 2013
Ratio de apalancamiento (Total Balance / Patrimonio neto)	-1,8x	-2,3x
Deuda financiera ⁽¹⁾ / Patrimonio Neto (%)	-206,4%	-245,4%
Deuda financiera neta ⁽²⁾ / Deuda financiera neta + Patrimonio Neto	194,7%	169,2%
Deuda financiera neta / Total balance (%)	113,1%	107,0%
Deuda financiera neta / GAV ⁽³⁾ (%)	140,1%	131,3%
Deuda bancaria neta / EBITDA ⁽⁴⁾	n/a	n/a
EBITDA ⁽⁴⁾ / Intereses de deudas	n/a	n/a
GAV ⁽³⁾ / por 1.000 acciones ⁽⁵⁾	0,03	0,04
NAV ⁽⁶⁾ / por 1.000 acciones ⁽⁵⁾	(0,02)	(0,02)

(1) Se trata de las deudas con entidades de crédito tanto corrientes como no corrientes, así incluidos en el balance.

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

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

(4) No aplicable al ser el EBITDA de los tres últimos ejercicios negativo.

(5) Número de acciones en circulación al final de cada período

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

4. FACTORES DE RIESGO.

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

4.1. Factores de riesgo específicos del emisor.

Ver apartado I.1 del presente Documento de Registro.

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

Ver apartado I.2 del presente Documento de Registro.

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

Ver apartado I.3 del presente Documento de Registro.

5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.

5.1. Historia y evolución del emisor.

5.1.1. Nombre legal y comercial del emisor.

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

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

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

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

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

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

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

Urbas Grupo Financiero S.A. es una sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, Calle Velázquez, nº 94, 1º, si bien las oficinas donde la Sociedad cuenta con su mayor número de empleados y mayor capacidad operativa en atención a su actividad empresarial se encuentran en Guadalajara, Plaza de los Caídos en la Guerra Civil nº 7, C.P. 19001.

La Compañía tiene forma jurídica de sociedad anónima y se rige por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable a las sociedades anónimas. Al ser Urbas una empresa cotizada en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo), ha de operar de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 24/1998, de 28 de julio, de Mercado de Valores, y demás normativa de desarrollo.

En cuanto al sector en el que opera habría dos marcos reguladores diferenciados:

Immobiliario:

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

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

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

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

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

Igualmente, y en función de la actividad desarrollada por Urbas en Marruecos, se somete a la jurisdicción y legislación vigente en dicho país.

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

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

a) Evolución histórica anterior a junio de 2004.

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

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

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

A principios de los años 90, comienza a originarse una problemática de falta de liquidez y dificultad de obtención de financiación. En 1992 comienza a aplicar un programa de saneamiento con el que hace frente a obligaciones de pago con empresas constructoras, entidades financieras, y obligacionistas titulares de la emisión de obligaciones convertibles.

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

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

Desde 1998 hasta 2004 los recursos empleados por la Compañía se redujeron al mínimo posible debido a la imposibilidad de desarrollar la actividad inmobiliaria dada su delicada situación financiera y patrimonial.

En relación a su trayectoria bursátil, Urbas comenzó a cotizar en la Bolsa de Barcelona en 1947 y en la Bolsa de Madrid en 1989. El 26 de noviembre de 1990, la Compañía se incorporó al Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo) con el anagrama "UBS".

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

b) Cambios acontecidos a partir de junio de 2004.

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

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

A partir de ese momento, la Compañía concentró sus esfuerzos en modificar las causas que habían provocado el largo periodo de inactividad, lo que llevó a suscribir el 19 de marzo de 2007, escritura de fusión por absorción, por la que Urbas adquiría todo el negocio, fundamentalmente inmobiliario de las compañías Guadahermosa o Proyectos Urbanísticos S.L. y Costa Rey S.L, momento a partir del cual tanto la gestión como la administración de todos los aspectos de la compañía se traspasó a la estructura organizativa de dichas compañías absorbidas. Como consecuencia de la fusión, los socios de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. recibieron en canje acciones de Urbas Guadahermosa, S.A. (tras el cambio de denominación de "Urbanizaciones y Transportes, S.A." a "Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A." el 29 de marzo de 2006, se procedió al cambio de denominación a "Urbas Guadahermosa, S.A. el 29 de enero de 2007).

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

Durante los ejercicios 2010, 2011, 2012 y el actual 2013, debido a la crisis financiera global y a la restricción del crédito por parte de las instituciones financieras que ha golpeado duramente al sector inmobiliario, la

Compañía ha mantenido una política de total reducción de la deuda financiera, de la deuda con proveedores y de los costes fijos.

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

Las principales actuaciones en dicho sentido han sido las siguientes:

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

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

- Con fecha 16 de marzo de 2011, se procedió por el Consejo de Administración a ejecutar el aumento del capital social de Urbas Grupo Financiero, S.A. por un importe nominal de 6.687.855 euros, a fin de atender la conversión de bonos e intereses generados por 662 obligaciones con vencimiento 16 de febrero de 2011. Por tanto quedaron vigentes y en circulación un total de 2.700 obligaciones cuyo vencimiento se produjo el 16 de octubre de 2011, procediéndose a ejecutar el aumento de capital por importe de 27.810.000 a fin de atender la conversión de bonos e intereses generados por dichas obligaciones, y declarándose cancelada la mencionada emisión.
- Otro de los hitos importantes tuvo lugar el 10 de diciembre de 2010, al aprobarse en la Junta General de Accionistas una ampliación de capital social para compensar créditos existentes con acreedores de la Compañía, asesores externos así como liquidaciones con clientes pendientes de realizar, recogidas una gran parte de ellas en sentencias judiciales. El Consejo de Administración con fecha 14 de febrero de 2011 procedió a la ejecución de la ampliación de capital y en consecuencia tomó los acuerdos oportunos para llevar a cabo la ampliación de capital autorizada por un importe de 11.920.269,90 euros por medio de entrega de acciones de 0,10 euros de valor nominal.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de diciembre de 2010, se aprobó la reducción de capital de 0,25 euros a 0,10 euros por acción. Con la reducción de capital no sólo se cumple con los requisitos legales fijados en la Ley de Sociedades de Capital, sino también se corrige la discrepancia entre el valor nominal anterior de la acción (0,25 euros) y la cotización, ya que podía suponer un obstáculo significativo para cualquier operación que tuviera como finalidad la entrada de capital externo en la Compañía.

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

En la misma Junta General, en el punto Tercero del Orden del Día, se acordó ampliar el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 9.534.018,04 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, determinando para ello la fecha de efectiva ampliación por compensación en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escrituras públicas de ampliación de capital. Como consecuencia de dicha delegación se han llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital:

- Con fecha 3 de enero de 2013, por el Consejo de Administración, se procede a ejecutar la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Tercero del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en segunda convocatoria el pasado 13 de diciembre de 2012, procediendo a aumentar el capital social de la compañía por un importe

nominal de OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS (827.572,53 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 82.757.253 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 858.768.263 a la 941.525.515, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el primer periodo abierto al efecto.

- El día 13 de febrero de 2013, se ejecutó la ampliación de capital autorizada mediante mismo acuerdo de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en segunda convocatoria el pasado 13 de diciembre de 2012, procediendo a aumentar el capital social de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. por un importe nominal de OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS EUROS (842.600 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 84.260.000 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 941.525.516 a la 1.025.785.515, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el segundo periodo abierto al efecto que se inició mediante la escritura pública mencionada en el acuerdo primero, habiendo concluido el 8 de febrero de 2013.
- Con fecha 26 de marzo de 2013, se procede a ejecutar la ampliación de capital autorizada mediante el mismo acuerdo de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en segunda convocatoria el pasado 13 de diciembre de 2012, procediendo a aumentar el capital social por un importe nominal de NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS(953.392,77 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 95.339.277 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1.025.785.516 a la 1.121.124.792, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el tercer periodo abierto al efecto.

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

Por último, en la Junta General de fecha 30 de junio de 2014 se ha acordado ampliar el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 5.990.333,94 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, determinando para ello la fecha de efectiva ampliación por compensación en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escritura públicas de ampliación de capital.

En base a dicha autorización, con fecha 18 de julio de 2014, se procede por el Consejo de Administración a ejecutar ampliación de capital aumentando el capital social por un importe nominal de DOS MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (2.045.200,28 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 204.520.028 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 2.074.394.443 a la 2.278.914.470, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el primer periodo abierto al efecto. Las acciones procedentes de la ampliación de capital descrita están pendientes de ser admitidas a cotización a fecha del presente Documento.

Independientemente de los puntos mencionados con anterioridad, uno de los logros más importantes de la Sociedad ha sido la reducción de la deuda financiera con entidades bancarias en más de 143 millones de euros desde el cierre del ejercicio de 2007 hasta la actualidad. Este porcentaje de reducción que supera el 63%, se ha logrado mediante las ventas de activos a terceros y a las ventas de activos a entidades financieras incluidas en el proceso de refinanciación, permitiendo ahorros muy notables en los servicios de deuda en los últimos ejercicios. Las negociaciones con la banca continúan en aras a seguir con la política de reducción de deuda y con la minoración de salidas de tesorería.

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

Las partidas relacionadas con proveedores, se han recortado de manera significativa a través de la emisión de obligaciones convertibles en acciones, acordada en la Junta de 24 de octubre de 2008 así como las posteriores ampliaciones mediante compensación de créditos mencionadas ascendiendo a más de 60 millones de euros aproximadamente hasta el día de hoy y continuando la negociación con acreedores en el sentido expuesto.

5.2. Inversiones.

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

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

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

Activos intangibles.

Los activos de esta partida se recogen principalmente los derechos de los parques fotovoltaicos, que se encuentran totalmente deteriorados.

Durante los ejercicios del 2011 al 2013 no ha habido movimientos relevantes.

Inmovilizado material

Los activos de esta partida recogen los elementos patrimoniales tangibles para el uso propio en el desarrollo normal de las actividades de la Sociedad. Se incluyen las oficinas centrales del Grupo, localizadas en la Plaza de los Caídos 7 de Guadalajara, así como una serie de plazas de parking y trasteros.

Las inversiones son de escasa relevancia ya que tan solo se corresponden a pequeñas obras de mejora y mantenimiento de dichos activos.

Durante los ejercicios del 2011 al 2013 no ha habido movimientos relevantes.

Inversiones inmobiliarias.

Estas inversiones inmobiliarias incluyen los activos adquiridos o sobre los que se han producido ciertas mejoras cuya finalidad es principalmente su explotación por medio del alquiler.

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe corresponden, principalmente a unas oficinas en la C/Velazquez de Madrid, un parking en Estepona (Málaga) y un local comercial en Guadalajara.

Durante los ejercicios del 2011 al 2012 no ha habido movimientos relevantes.

En el ejercicio 2013, la nave industrial y el terreno situados en San Martín de la Vega, fueron adjudicados a Banco Santander, como consecuencia de la ejecución de garantía hipotecaria por el valor total adeudado por Urbas (2.242 miles de euros). A la fecha de la adjudicación su valor neto contable ascendía a un total de 3.983 miles de euros.

Actividad inmobiliaria (Existencias).

Ejercicio 2011

Los importes más significativos de las salidas de existencias, corresponden a las existencias que tenían las sociedades Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. y Urbas Marruecos S.A.R.L., al haber salido ambas, tras su venta, del perímetro de consolidación. El impacto en la cuenta de resultados por la venta de estas sociedades ha

sido nulo debido a que en años anteriores se realizaron las correspondientes correcciones por el valor de las participaciones así como provisiones de responsabilidades.

Ejercicio 2012

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha reincorporado a sus Inmuebles terminados 90 de las 167 fincas transmitidas a Construcciones Tajo West, S.L. en la operación de permuta realizada en el ejercicio 2010 por importe de 2.969 miles de euros. Dicha reincorporación ha sido realizada en base a las condiciones contractuales suscritas por las partes en la operación de permuta, por lo que el impacto en resultado ha sido nulo. Por otro lado, la venta como dación en pago a Caja España-Caja Duero, por importe de 5,3 millones de euros de un suelo en Guadalajara y diversas viviendas en Guadalajara y Turre y Vera de Almería.

Ejecución de obras de las promociones.

Durante el primer semestre de 2012, han finalizado las obras de la promoción Miguel Fluiters, 2 en la ciudad de Guadalajara, compuesta de 6 viviendas y dos locales comerciales.

No ha existido actividad promotora desde dicha fecha.

Ejecuciones hipotecarias

Se han producido ejecuciones hipotecarias de diversos terrenos en Yeles (Toledo) y Tórtola (Guadalajara) por importe de 4.031 miles de euros para amortizar la deuda financiera asociada a los mismos derivándose una pérdida de 3.045 miles de euros.

Ejercicio 2013

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad realizó una operación de dación en pago con Caixa-Bank de 43 viviendas de la promoción Valcastillo VI Fase junto con un terreno en C/ Doctor Creus (Guadalajara), produciendo una pérdida en la cifra de explotación de 1.684 miles de euros, compensada por la condonación de la deuda que sobre estas fincas recaía, que produjo un resultado positivo en el financiero de 5.712 miles de euros.

Inversiones en empresas asociadas.

Ejercicio 2011

En Junio de 2011, la sociedad adquirió el 100% de las acciones de la sociedad Jacare Inversiones, S.L. por importe de 3.100 euros. Posteriormente, se realiza una ampliación de capital con aportación de activos, tras la cual Urbas Grupo Financiero, S.A. ostenta una participación en Jacare del 51,07%.

En diciembre de 2011, se produce la venta de dos sociedades del Grupo Urbas

- El 100% de la participación de Explotaciones Turísticas de Vera, S.L., la cual se encontraba totalmente deteriorada
- El 100% de la participación de la sociedad Urbas Maroc, S.A.R.L. , que igualmente se encontraba totalmente deteriorada.

Ejercicio 2012

No ha habido movimientos relevantes.

Ejercicio 2013

Con fecha 5 de marzo de 2013, la Sociedad ha transmitido el 100% de las participaciones sociales de su filial Urbanizar Ibérica S.L. por el valor neto contable, que ascendía a 13.512 miles de euros a las sociedades Berwich Develops S.L., Associated Worldwide Services Group S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitán S.L., con garantía pignoratícia sobre dichas participaciones para asegurar la obligación del pago. No produciéndose ningún impacto en la línea de resultado por dicha venta.

Con fecha 18 junio de 2013, se ha producido la escisión parcial de Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. mediante reducción del 50,57% del capital por importe de 5.167 miles de euros (172 miles de participaciones a un valor nominal unitario de 30,05 euros), quedando un capital restante de 5.051 miles de euros. Dicho capital resultante está totalmente suscrito y desembolsado, y Urbas Grupo Financiero S.A. continua siendo titular del 41,58 % de la Sociedad (70 miles de participaciones).

Al mismo tiempo, Urbas Grupo Financiero S.A. en virtud de su participación en el 41,58 % del capital de Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L., ha obtenido una participación por el mismo porcentaje en Cabosur Gestión XXI S.L. al incrementarse el capital de esta última en 5.167 miles de euros, con la emisión de 57 miles de participaciones sociales de 90,15 € de valor nominal cada una, con una prima de emisión que asciende a un total de 109,96 euros. Así pues, el capital social de Cabosur Gestión XXI, S.L. pasa a estar integrado por 5.177 miles de euros, dividido en 1.057 miles de participaciones sociales.

Hechos posteriores Con fecha 29 de julio de 2014, la matriz vendió la totalidad de sus participaciones sociales de su filial Jacare Inversiones S.L. por el importe de 491 miles de euros a la sociedad Balconcillo Inversiones S.L. La pérdida por la operación ascendió a 40 miles de euros.

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

No existen en la actualidad inversiones en curso relevantes en “Inmovilizado inmaterial”, “Inmovilizado material”, “Inversiones inmobiliarias” e “Inversiones en empresas asociadas”, al igual que de “Actividad Inmobiliaria”

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

Solo existen compromisos en firme para la compraventa de ciertos suelos o solares ubicados en Asturias y Guadalajara y podría suponer unas compras de terrenos, en el largo plazo, de 10.513 miles de euros, totalmente deteriorados en balance. Dichos compromisos no establecen fechas determinadas de pago para el resto de la inversión, sino que están sujetos a hitos urbanísticos sin un período máximo para su realización, no habiendo sido alcanzados hasta la fecha. La situación del mercado inmobiliario en todos sus aspectos se ha deteriorado notablemente desde la firma de los contratos más importantes recogidos en este apartado, por lo que los hitos urbanísticos a los que se refieren son de consecución incierta o se estima se podrían producir en el largo plazo.

6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO.

6.1. Actividades principales.

6.1.1. Descripción del negocio y factores clave relativos a la naturaleza de las operaciones del emisor y de sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados en cada ejercicio durante el período cubierto por la información financiera histórica.

Consideraciones previas

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

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

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

Actualmente la Compañía desarrolla sólo actividades en el sector inmobiliario. La zona geográfica de actuación es mucho más amplia que en sus orígenes si bien hay que destacar que tiene como áreas más importantes de actuación la zona del Corredor del Henares (zona centro, Guadalajara y alrededores) así como en la zona de costa de Vera (Almería).

Principales actividades

Las actividades principales de Urbas Grupo Financiero es la promoción y posterior enajenación de activos inmobiliarios, fundamentalmente la promoción de viviendas, tanto de primera como de segunda residencia, así como el desarrollo urbanístico de los suelos, incluyendo su urbanización y parcelación para su posterior venta a terceros o promoción propia. Dentro del negocio inmobiliario, la Sociedad también participa en el arrendamiento de bienes inmuebles.

Las empresas que han valorado los activos inmobiliarios (que incluyen los suelos, promociones y patrimonio) en el ejercicio 2013 han sido mayoritariamente Tinsa y Gesvalt. Han tenido una participación residual otras tasadoras como Arquitasa e Instituto de Valoraciones. Todas las empresas de tasación aquí recogidas están inscritas en el Registro del Banco de España.

Matizar en este punto, que la mayor parte de tasaciones han sido realizadas dentro de dos primeros meses del año 2014, concretamente un 83% del valor de los suelos y un 85% del valor de las promociones terminadas, así como que para los activos no valorados se han realizado extrapolaciones en función de los inmuebles similares ya tasados.

Gestión de suelo

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

La cartera de suelos a nivel consolidado al cierre del ejercicio 2013, asciende a 9,31 millones de metros cuadrados y se detalla a continuación:

Nombre	Emplazamiento	Tipo de suelo	Superficie (m2)	Valor de Mercado 31/12/2013
ALMERIA				
FINCA EL CAUTIVO (ALMERIA) ⁽¹⁾	Níjar	Rústico	776.899	696
FINCA 22354 NIJAR-ALMERIA	Níjar	Rústico	500.000	360
BADAJOZ				
C/ ARIAS MONTANO 2-4	Badajoz	Urbano	154	233
GUADALAJARA				
BEJANQUE 2	Guadalajara	Urbano	83	288
URBANIZACION SOTOLARGO	Valdeaveruelo	Rústico	267.132	5.655
HORCHE 3 ⁽²⁾	Horche	Urbanizable	142.401	5.693
SECTOR 8	Yunquera	Urbanizable	92.679	3.122
C/ AMBROSIO PEREZ	Cabanillas del Campo	Urbano	230	250
BARRANCO D. JUAN (SECTOR-4-6)	Cabanillas del Campo	Urbanizable	18.124	787
SUE-16	Guadalajara	Urbano	550	1.677
SU 4 - LOS CHARQUILLOS	Pioz	Urbanizable	57.107	2.310
SU 6 ⁽²⁾	Pioz	Urbanizable	96.017	4.836
SU 6-A ⁽²⁾	Pioz	Urbanizable	31.349	1.710
SECTOR 5	Pozo de Guadalajara	Urbanizable	15.228	632
SPOD 62	Taracena	Urbano	3.049	126
SUE 4	Yunquera	Urbanizable	10.501	279
SECTOR 2	Tórtola de Henares	Urbanizable	69.320	1.792
SECTOR 3	Tórtola de Henares	Urbanizable	57.356	1.483
PARCELAS LORANCA	Loranca de Tajuña	Urbano	30.628	354
SECTOR 25	Horche	Urbanizable-Industrial	19.327	597
VALLE DEL HENARES 4º FASE	Yunquera	Urbano	5.034	1.424
VALLE DEL HENARES 5º FASE	Yunquera	Urbano	10.061	1.809
HUELVA				
C/ PASTRAL 9-11 ⁽¹⁾	Rociana del Condado	Urbana	6.990	653
MADRID				
C/ENRIQUE CASAS 1 ⁽¹⁾	Algete	Comercial	4.611	1.226
MALAGA				
FINCA BAHIA DE CASARES	Casares	Urbano	4.143	663
TOLEDO				
C/ SESEÑA,7	Yeles	Urbano	836	770
FINCAS LA OLIVILLA ⁽¹⁾	Rielves	Rústico	63.788	780
C/ ALFEREZ DOMINGO AGUIRRE, 2	Consuegra	Urbano	335	52
FINCA LA NORIA	Yuncler	Rústico	27.037	754
FINCAS EL COLMAN	Yuncler	Rústico	31.737	775
FINCA LAS TRAVIESAS	Yuncler	Rústico	15.200	421
VALENCIA				
FINCA CIRC DE LA SAFOR ⁽¹⁾	Villalonga	Rústico	6.951.805	2.922
TOTAL TERRENOS Y SOLARES			9.310.651	45.127

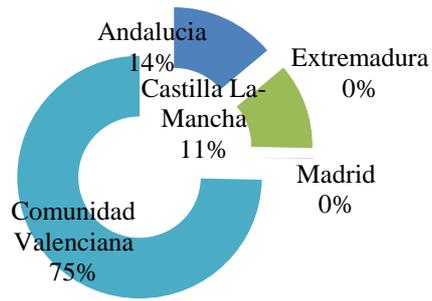
Observaciones : El importe del valor de mercado a 31 de diciembre de 2013 correspondiente a la última columna viene expresado en miles de euros.

⁽¹⁾Finca sujeta a garantía con Organismos Públicos

⁽²⁾Finca en fase de ejecución hipotecaria

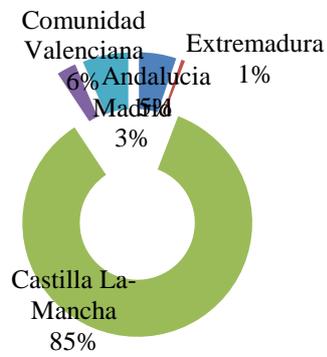
Los principales desgloses por área geográfica y tipología del suelo a cierre del ejercicio 2013 se recogen en función de la superficie y valor que representan según las últimas tasaciones de expertos independientes.

Desglose del suelo por superficie por zona geográfica (2013)



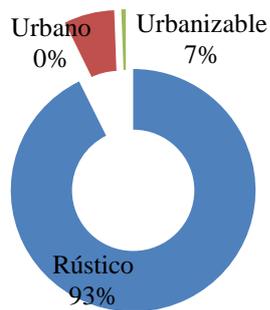
Fuente: Urbas Grupo Financiero

Desglose del suelo por valor por zona geográfica (2013)



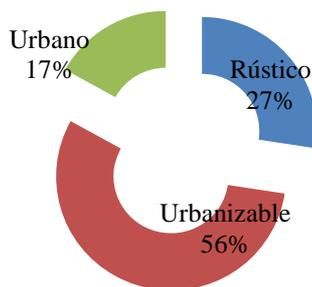
Fuente: Urbas Grupo Financiero

Desglose del suelo por superficie por tipología (2013)



Fuente: Urbas Grupo Financiero

Desglose del suelo por valor por tipología (2013)



Fuente: Urbas Grupo Financiero

Promoción en vivienda terminada

Esta actividad se ha basado en la promoción de viviendas de muy diversa, tipología que incluyen tanto primera como segunda residencia así como complejos turísticos y hoteles. Las principales zonas de actuación han sido el Corredor del Henares (principalmente Guadalajara) y las zonas de Vera (Almería) y Casares (Málaga) en la costa.

Nombre promoción	Emplazamiento	Tipología	Numero de Viviendas	Valor de Mercado 31/12/2013
MALAGA				
MARINA TROPICAL ⁽²⁾	Casares	Segunda residencia	2	154
ALMERIA				
TROPICAL GARDEN ⁽²⁾	Turre	Primera residencia	14	862
BALCÓN DE GARRUCHA	Garrucha	Primera residencia	5	341
VISTAHERMOSA 2 ⁽²⁾	Vera	Segunda residencia	4	388
PUERTO REY 1	Vera	Segunda residencia	38	3.113
PUERTO REY 2 ⁽²⁾	Vera	Segunda residencia	52	4.374
HOTEL PUERTO REY (*)	Participada al 51%	Hotel	75 habit (*)	3.368
PARQUE TROPICAL (*)		Segunda residencia	4	120
GUADALAJARA				
VALCASTILLO	Pioz	Primera residencia	7	556
HOSPITAL 2	Guadalajara	Primera residencia	1	92
ARRABAL DEL AGUA	Guadalajara	Primera residencia	8	1.432
RIO HENARES	Torija	Primera residencia	1	137
JARDIN DEL POZO II	El Pozo	Primera residencia	5	730
BEJANQUE	Guadalajara	Primera residencia	4	823
EDIF.SAN SEBASTIAN ⁽²⁾	Guadalajara	Primera residencia	2	361
MONTEVALLE	Pioz	Primera residencia	2	193
MIRADOR TORIJA ⁽¹⁾	Torija	Primera residencia	6	582
VALLE DEL HENARES	Yunquera	Primera residencia	13	1.566
TOTAL VIVIENDAS TERMINADAS			168	19.191

(*) Estos activos corresponden a Jacare Inversiones S.L. (participada en un 51,07% hasta 29/07/2014). En el valor de mercado está ya reflejado directamente con el porcentaje de participación que le correspondería al Grupo.

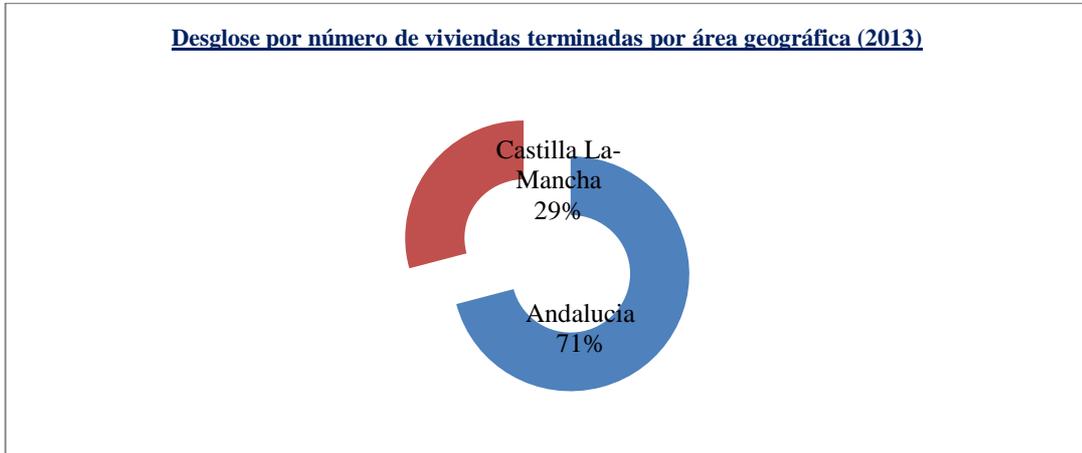
(*) No se incluyen en la cifra de 168 viviendas, las 75 habitaciones del Hotel.

⁽¹⁾Finca sujeta a garantía con Organismos Públicos

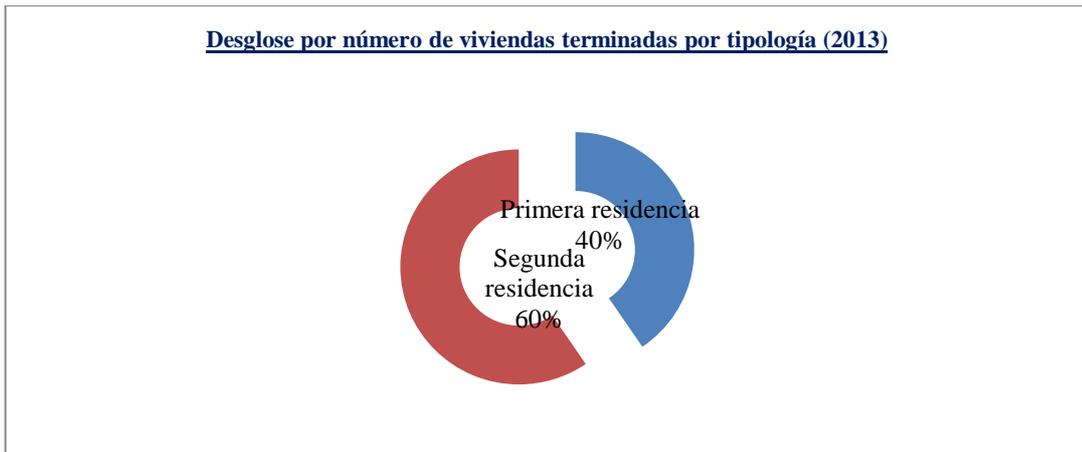
⁽²⁾Finca en fase de ejecución hipotecaria

Obs: El importe del Valor de Mercado a 31/12/2013 correspondiente a la última columna está expresado en miles de euros

Se recoge a continuación un desglose del número de viviendas por área geográfica y por tipología a finales del ejercicio 2013:



Fuente: Urbas Grupo Financiero



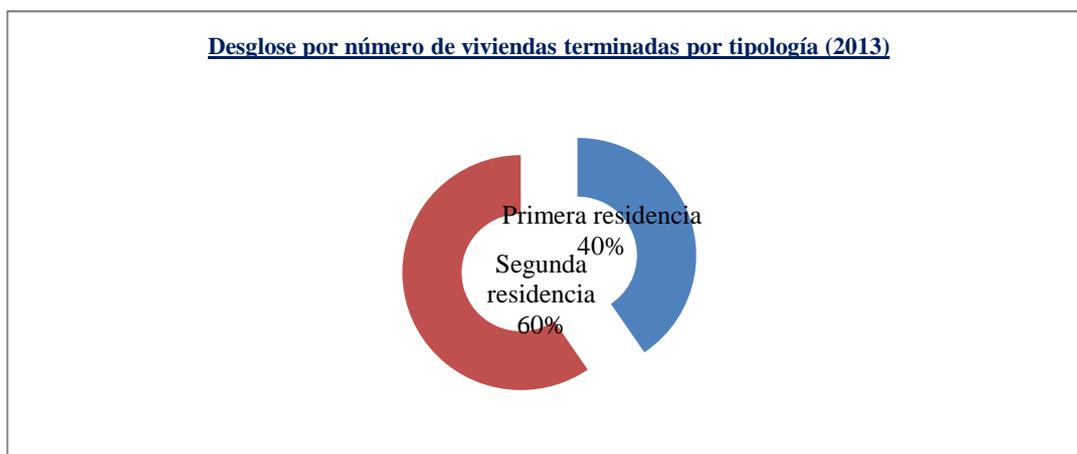
Fuente: Urbas Grupo Financiero

En los siguientes gráficos, se recoge el desglose del valor de mercado de las viviendas, tanto por localización geográfica como por tipología, a finales del ejercicio 2013:



Nota: Se incluye el valor de mercado del hotel en Almería

Fuente: Urbas Grupo Financiero



Nota: El valor de mercado del hotel, se ha considerado dentro de la categoría "Segunda residencia".
: Urbas Grupo Financiero

Promoción de vivienda en curso

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

Se recogen en la siguiente tabla los activos incluidos en esta categoría.

Nombre promoción	Emplazamiento	Numero de Viviendas	Valor Mercado 31/12/2013	Comentario
ALMERIA				
LA ATALAYA	Garrucha	18	888	Obra en altura. Obra ejecutada en 33,9%
LA CANCELADA ⁽²⁾	Estepona	21	1.623	Viviendas Adosadas. Obra ejecutada en 34,2%
TOTAL PROMOCIONES EN CURSO		45	2.511	

Obs: El importe del Valor de Mercado a 31/12/2013 correspondiente a la penúltima columna está expresado en miles de euros

⁽¹⁾Finca sujeta a garantía con Organismos Públicos

⁽²⁾Finca en fase de ejecución hipotecaria

Patrimonio

Esta actividad es de carácter residual y se basa en la generación de rentas de determinados inmuebles destinados inicialmente al alquiler. Los principales activos incluidos en esta categoría se recogen a continuación:

Nombre promoción	Emplazamiento	Superficie (m ²)	Valor Mercado 31/12/2013	Comentarios
MADRID				
Local de oficinas ^{(1) (2)}	C/ Velazquez, 157	555	2.411	No se encuentra actualmente arrendada.
GUADALAJARA				
Local de oficinas	Pza de los Caidos, 7	109	268	No se encuentra actualmente arrendada.
MALAGA				
82 plazas de parking ⁽¹⁾	Estepona	2.525	873	Parking público. No se encuentra actualmente arrendado
TOTAL PATRIMONIO		2.525	3.552	

Obs: El importe del Valor de Mercado a 31/12/2013 correspondiente a la penúltima columna está expresado en miles de euros

⁽¹⁾Finca sujeta a garantía con Organismos Públicos

⁽²⁾Finca en fase de ejecución hipotecaria

Otros

El Grupo principalmente a través de su sociedad Terfovol Renovables S.A. y sus filiales, procedió en los 2007 y 2008 a la compraventa de derechos fotovoltaicos. Actualmente posee la titularidad de proyectos de instalación de plantas solares fotovoltaicas en diferentes localidades de las provincias de Guadalajara y Soria, por una potencia de 36,45 MW. El cambio legislativo en el proceso de asignación de tarifas unido a la crisis financiera actual y la consecuente dificultad de acceso al crédito han ocasionado una fuerte ralentización del desarrollo de este tipo de proyectos y un estancamiento de las transacciones de compraventa. Todos estos factores, condujeron a dotar un deterioro durante el ejercicio 2010 por el total de los citados derechos de explotación, registrándose un importe por estos conceptos de 14.961 miles de euros en las cuentas consolidadas del Grupo. Esta rama de negocio se encuentra totalmente paralizada hasta que no se produzca cambios favorables significativos en la legislación. No obstante, la sociedad Terfovol Renovables S.A. se encuentra en situación concursal desde febrero de 2013, sin que se hallan producido cambios hasta la fecha actual.

6.2. Mercados principales.

Se recogen en las tablas que se adjuntan a continuación el desglose de la cifra de negocios y de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida por línea de negocio, para los tres años completos de comparación, 2013,2012 y 2011.

Promoción Venta Viviendas

(Cifras en miles de euros)	Dic 2013	Dic 2012	Dic 2011
Total ingresos	6.701	7.026	3.116
Rdo. de explotación	(26.488)	(18.885)	(6.298)
Ingresos financieros	5.381	1	5
Gastos financieros	(3.817)	(2.005)	(2.144)
Rdo. Ent. valoradas método participación	-	-	-
Variación Instrumentos financieros	-	-	-
Resultado antes de impuestos	(24.938)	(20.889)	(8.437)

Patrimonio en Renta

(Cifras en miles de euros)	Dic 2013	Dic 2012	Dic 2011
Total ingresos (1)	15	297	124
Rdo. de explotación	(77)	(977)	(21)
Ingresos financieros	13	-	-
Gastos financieros	(233)	(166)	-
Rdo. Ent. valoradas método participación	-	-	-
Variación Instrumentos financieros	-	-	-
Resultado antes de impuestos	(280)	(1.160)	(21)

Suelo

(Cifras en miles de euros)	Dic 2013	Dic 2012	Dic 2011
Total ingresos	80	372	2.092
Rdo. de explotación	(563)	(7.619)	(10.358)
Ingresos financieros	319	-	-
Gastos financieros	(2.123)	(2.567)	(2.223)
Rdo. Ent. valoradas método participación	-	-	-
Variación Instrumentos financieros	-	-	-
Resultado antes de impuestos	(2.367)	(10.186)	(12.581)

Otros

(Cifras en miles de euros)	Dic 2013	Dic 2012	Dic 2011
Total ingresos	-	22	181
Rdo. de explotación	-	(76)	(1.391)
Ingresos financieros	-	-	-
Gastos financieros	-	-	(753)
Rdo. Ent. valoradas método participación	(671)	1.146	(724)
Variación Instrumentos financieros	(3.138)	(1.151)	(6.011)
Resultado antes de impuestos	(3.809)	(81)	(8.879)

(1) Los ingresos especificados corresponden al alquiler de viviendas terminadas de la sociedad.

Se incluyen a continuación gráficos que muestran la importancia de cada una de las líneas principales de negocio en los últimos tres ejercicios.

Desglose por actividad de la cifra de negocios (2013)



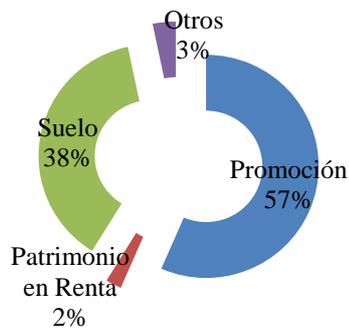
Fuente: Urbas Grupo Financiero

Desglose por actividad de la cifra de negocios (2012)



Fuente: Urbas Grupo Financiero

Desglose por actividad de la cifra de negocios (2011)

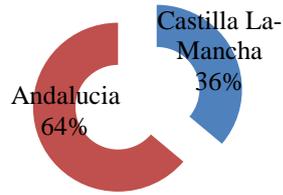


Fuente: Urbas Grupo Financiero

De igual modo, se adjunta el desglose de los ingresos por área geográfica de los últimos tres ejercicios:

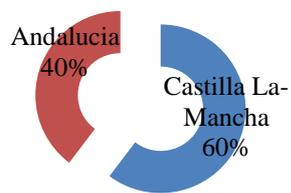
(Cifras en miles de euros)	2013	2012	2011
Castilla La-Mancha	2.457	4.650	3.479
Andalucía	4.339	3.067	1.967
Madrid	-	-	69
Total	6.796	7.717	5.514

Desglose geográfico de la cifra de negocios (2013)



Fuente: Urbas Grupo Financiero

Desglose geográfico de la cifra de negocios (2012)



Fuente: Urbas Grupo Financiero

Desglose geográfico de la cifra de negocios (2011)



Fuente: Urbas Grupo Financiero

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

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

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

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

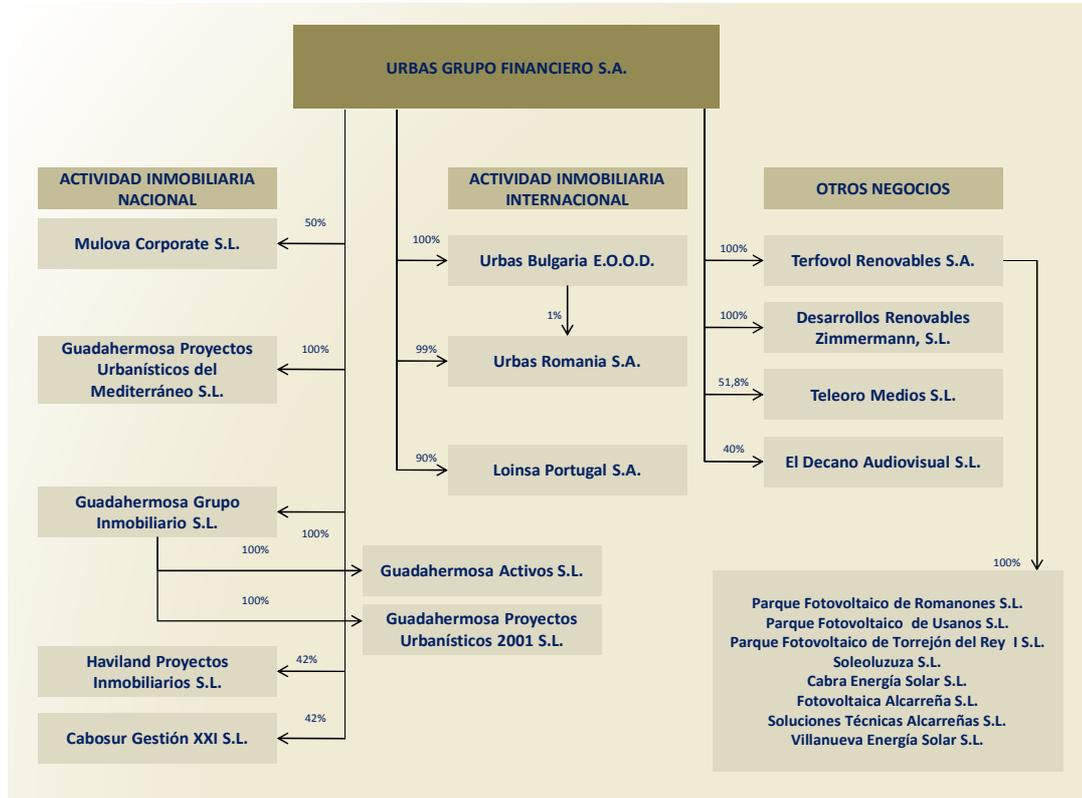
6.5. Base de cualquier declaración relativa efectuada por el emisor relativo a la posición competitiva de Urbas Grupo Financiero.

No se ha realizado ninguna declaración relativa a la competitividad.

7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.

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

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



Con fecha 23 de junio de 2011, la Sociedad adquirió, mediante aportaciones dinerarias, el 100% de las participaciones de la sociedad Jacare Inversiones S.L., por 3.100 euros. En esa misma fecha, la citada filial realizó una ampliación de capital que fue suscrita parcialmente por la Sociedad mediante aportaciones no dinerarias. Tras la mencionada operación, la Sociedad ostenta el 51,07% del capital de Jacare Inversiones S.L.

Con fecha 27 de diciembre de 2011, la Sociedad procedió a la venta del 100% de las participaciones de su filial Explotaciones Turísticas de Vera, S.L a las sociedades Cabo de las Goletas, S.L.U. y Atril Hosteleros, S.L.

Con fecha 27 de diciembre de 2011, la Sociedad procedió a la venta del 100% de las participaciones de su filial Urbas Maroc, S.A.R.L. a la sociedad Associated Worldwide Services Group, S.L.

Con fecha 05 de marzo de 2013, la Sociedad procedió a la venta del 100% de las participaciones de su filial Urbanijar Iberica S.L., tal y como se especifica en el apartado 5.3 del documento de registro.

Con fecha 18 junio de 2013, se ha producido la escisión parcial de Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. mediante reducción del 50,57% del capital. Dicho capital resultante está totalmente suscrito y desembolsado, y Urbas Grupo Financiero S.A. continua siendo titular del 41,58 % de la Sociedad .

Al mismo tiempo, Urbas Grupo Financiero S.A. en virtud de su participación en el 41,58 % del capital de Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L., ha obtenido una participación por el mismo porcentaje en Cabosur Gestión XXI S.L.

Con fecha 29 de julio de 2014, , la Sociedad procedió a la venta del 100% de las participaciones de su filial Jacare Inversiones S.L. a la sociedad Balconcillo Inversiones S.L.

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

A 31 de diciembre de 2013, la Compañía participaba en el capital de las siguientes empresas

Denominación Social	Actividad	Domicilio social	Participación (%)
Huset Capital , S.L.	Promoción inmobiliaria	Madrid	100%
Mulova Corporate, S.L. ⁽¹⁾	Promoción inmobiliaria	Madrid	50%
Jacare Inversiones S.L.	Promoción inmobiliaria	Málaga	51%
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. ⁽¹⁾	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. ⁽¹⁾	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%
Urbas Bulgaria, EOOD. ⁽¹⁾	Promoción inmobiliaria	Sofía	100%
Loinsa Portugal, S.A. ⁽¹⁾	Promoción inmobiliaria	Lisboa	90%
Urbas Romania, S.A. ⁽¹⁾	Promoción inmobiliaria	Sofía	99%
Desarrollos Renovables Zimmermann, S.L. ⁽¹⁾	Energías renovables	Guadalajara	100%
Teleoro Medios, S.L. ⁽¹⁾	Medios comunicación	Madrid	52%
El Decano Audiovisual, S.L.	Medios comunicación	Guadalajara	41%
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	Promoción inmobiliaria	Málaga	42%
Cabosur Gestión, S.L.	Promoción inmobiliaria	Málaga	42%
Terfovol Renovables, S.A. ⁽²⁾	Energías renovables	Madrid	100%

⁽¹⁾Sociedades inactivas

⁽²⁾Sociedad en concurso de acreedores

Con fecha 29 de julio de 2014, la Sociedad procedió a la venta del 100% de las participaciones de su filial Jacare Inversiones S.L. a la sociedad Balconcillo Inversiones S.L.

La información relativa a las sociedades participadas por Urbas Grupo Financiero, S.A. de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio Social	Participación (%)
De Grupo Financiero Grupo Inmobiliario, S.L.:			
Guadahermosa Activos, S.L. ⁽¹⁾	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L.	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%

⁽¹⁾Sociedades inactivas

8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO.

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

a) Inmovilizado material tangible

Los movimientos de las respectivas cuentas del inmovilizado, se detallan a continuación para los ejercicios 2011, 2012 y 2013.

Ejercicio 2011 (miles de euros)

Concepto	31.12.2010	Adiciones	Trasposos	31.12.2011
Coste:				
Terrenos y construcciones	1.208	-	(367)	841
Otras instalaciones y mobiliario	201	-	-	201
Equipos para procesos informáticos	81	-	-	81
Otro inmovilizado material	36	5	-	41
Total coste	1.526	5	(367)	1.164
Amortización acumulada:				
Construcciones	(60)	(12)	16	(56)
Mobiliario	(151)	(13)	-	(164)
Equipos para procesos informáticos	(76)	(3)	-	(79)
Otro inmovilizado material	(12)	(3)	-	(15)
Total amortización acumulada	(299)	(31)	16	(314)
TOTAL NETO	1.227	(26)	(351)	850

Ejercicio 2012 (miles de euros)

Concepto	31.12.2011	Adiciones	31.12.2012
Coste:			
Terrenos y construcciones	841	-	841
Mobiliario	201	-	201
Equipos para procesos informáticos	81	-	81
Otro inmovilizado material	41	-	41
Total coste	1.164	-	1.164
Amortización acumulada:			
Construcciones	(56)	(10)	(66)
Mobiliario	(164)	(8)	(172)
Equipos para procesos informáticos	(79)	(2)	(81)
Otro inmovilizado material	(15)	(3)	(18)
Total amortización acumulada	(314)	(23)	(337)
TOTAL NETO	850	(23)	827

Ejercicio 2013 (miles de euros)

Concepto	31.12.2012	Adiciones	Salidas	31.12.2013
Coste:				
Terrenos y construcciones	841	-	-	841
Mobiliario	201	1	(21)	181
Equipos para procesos informáticos	81	-	-	81
Otro inmovilizado material	41	-	-	41
Total coste	1.164	1	(21)	1.144
Amortización acumulada:				
Construcciones	(66)	(8)	-	(74)
Mobiliario	(172)	(7)	1	(178)
Equipos para procesos informáticos	(81)	-	-	(81)
Otro inmovilizado material	(18)	(2)	-	(20)
Total amortización acumulada	(337)	(17)	1	(353)
TOTAL NETO	827	(16)	(20)	791

Ejercicio 2011

No ha habido movimientos significativos en este ejercicio.

Ejercicio 2012

No ha habido movimientos significativos en este ejercicio.

Ejercicio 2013

No ha habido movimientos significativos en este ejercicio.

b) Propiedades en rentaEjercicio 2011 (miles de euros)

Concepto	31.12.2010	Adiciones	Retiros	Trasposos	31.12.2011
Coste:					
Terrenos	5.227		(64)	223	5.386
Construcciones	3.768		(7)	144	3.905
Total coste	8.995		(71)	367	9.291
Amortización acumulada:					
Construcciones	(165)	(95)		(16)	(276)
Total amortización acumulada	(165)	(95)		(16)	(276)
Deterioro:					
Construcciones	(281)	(207)		-	(488)
Total deterioro	(281)	(207)		-	(488)
TOTAL NETO	8.549	(302)	(71)	351	8.527

Ejercicio 2012 (miles de euros)

Concepto	31.12.2011	Adiciones	31.12.2012
Coste:			
Terrenos	5.386	-	5.386
Construcciones	3.905	-	3.905
Total coste	9.291	-	9.291
Amortización acumulada:			
Construcciones	(276)	(90)	(366)
Total amortización acumulada	(276)	(90)	(366)
Deterioro:			
Construcciones	(488)	(325)	(813)
Total deterioro	(488)	(325)	(813)
TOTAL NETO	8.527	(415)	8.112

Ejercicio 2013 (miles de euros)

Concepto	31.12.2012	Adiciones	Retiros	31.12.2013
Coste:				
Terrenos	5.386	-	(3.023)	2.363
Construcciones	3.905	-	(1.263)	2.642
Total coste	9.291	-	(4.286)	5.005
Amortización acumulada:				
Construcciones	(366)	(87)	303	(150)
Total amortización acumulada	(366)	(87)	303	(150)
Deterioro:				
Construcciones	(813)	(167)		(980)
Total deterioro	(813)	(167)	-	(980)
TOTAL NETO	8.112	(254)	(3.983)	3.875

Ejercicio 2011

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe corresponden a una nave industrial en el municipio de San Martín de la Vega (Madrid), a unas oficinas en la calle Velázquez en Madrid, a un parking en Estepona y a un local comercial en Guadalajara. Los citados activos están destinados a su explotación en régimen de arrendamiento.

Ejercicio 2012

No existen diferencias con la señalado en el ejercicio anterior.

Ejercicio 2013

Con fecha 12 de noviembre de 2013, la nave industrial y el terreno situados en San Martín de la Vega ha sido adjudicados a Banco Santander, como consecuencia de la ejecución de garantía hipotecaria por el valor adeudado por Urbas(2.242 miles de euros).

c) Gravámenes

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

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

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

9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO.

9.1. Situación financiera.

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

9.2. Resultados de explotación.

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

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

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

Véase el epígrafe 20.1 del Documento de Registro.

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

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

10. RECURSOS FINANCIEROS.

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

La siguiente tabla muestra la evolución de los recursos de capital del Grupo durante el periodo 2011-2013, cerrado a 31 de diciembre (en miles de euros) auditados, y a 30 de septiembre de 2014 no auditados.

Capitalización (cifras en miles de euros)	3º Trimestre 2014	2013	2012	2011
Capital social	22.789	17.187	8.588	85.877
Prima de emisión	2.355	2.355	2.355	2.355
Reservas de la Sociedad Dominante	(14.273)	17.949	55.219	(2.176)
Reserva de fusión	(47.190)	(47.190)	(47.190)	(47.190)
Reservas en sociedades consolidadas	3.486	2.606	4.061	14.062
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(8.945)	(31.396)	(38.563)	(29.916)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	(41.778)	(38.489)	(15.530)	23.011
Intereses minoritarios	5	5	5	5
Total patrimonio neto	(41.773)	(38.484)	(15.525)	23.017

(Cifras en miles de euros)	3º Trimestre 2014	2013	2012	2011
Deuda con entidades de crédito	29	218	29	1.733
Resto de pasivos no corrientes	13.235	10.999	5.926	5.820
Total pasivo no corriente	13.264	11.217	5.955	7.553
Deuda con entidades de crédito	86.196	94.220	101.429	102.166
Resto de pasivos corrientes	18.279	20.974	28.239	21.042
Total pasivo corriente	104.475	115.194	129.668	123.208
Total pasivo	117.738	126.411	135.623	130.761

Capital social

Al cierre del ejercicio 2013 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 17.187 miles de euros, representados por 1.718.745.260 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (al cierre del ejercicio 2012 el capital social estaba representado por 858.768.262 acciones de 0,10 euros de valor nominal y ascendía a 8.588 miles de euros).

La Sociedad Dominante registra, al 31 de diciembre de 2013, un patrimonio neto negativo de 36.251 miles de euros. El artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) indica lo siguiente:

“La sociedad de capital deberá disolverse por pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida de lo suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concursal”.

No obstante el Real Decreto- Ley 10/ 2008 de 12 de diciembre establece que durante un periodo de tiempo de dos años la disminución del patrimonio neto de una empresa por las pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, no se tendrán en cuenta a efectos de los supuestos de reducciones de capital y de las causas obligatorias de disolución. Este periodo de vigencia de dos años fue ampliado posteriormente por otros dos más por el Real Decreto- Ley 5/2010 de 31 de marzo, y un año más por el Real Decreto-Ley 3/2013 de 22 de febrero. En 2014 se ha publicado el Real Decreto-Ley 4/2014 de 7 de marzo, que amplía el periodo de vigencia por un año más, por lo tanto seguirá vigente al 31 de diciembre de 2014. Por este motivo, a efectos del artículo 363 de la LSC no se deben tener en cuenta estas provisiones para el cálculo del patrimonio neto de la sociedad dominante. A fecha del presente Documento no se ha aprobado la prórroga para el ejercicio 2015, por lo que en caso de que no se produzca, habría que tener en cuenta las pérdidas por deterioro a los efectos de cálculo de patrimonio neto.

Con fecha 28 de diciembre de 2012 se ha elevado a público la reducción de capital aprobada por la Junta General de Accionistas en acta de 13 de diciembre de 2012 en un importe de 77.289 miles de euros, mediante

reducción del valor nominal de la acción de la Sociedad de 0,10 euros a 0,01 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad, destinándose la totalidad a compensar “Resultados negativos de ejercicios anteriores”. En el mes de marzo de 2013 se ha inscrito dicha operación en el Registro Mercantil de Madrid.

En la misma Junta General, en el punto Tercero del Orden del Día, se acordó ampliar el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 9.534.018,04 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, determinando para ello la fecha de efectiva ampliación por compensación en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escritura públicas de ampliación de capital. Como consecuencia de dicha delegación se han llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital:

- Con fecha 3 de enero de 2013, por el Consejo de Administración, se procede a ejecutar la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Tercero del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en segunda convocatoria el pasado 13 de diciembre de 2012, procediendo a aumentar el capital social de la compañía por un importe nominal de OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS (827.572,53 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 82.757.253 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 858.768.263 a la 941.525.515, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el primer periodo abierto al efecto.
- El día 13 de febrero de 2013, se ejecutó la ampliación de capital autorizada mediante mismo acuerdo de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en segunda convocatoria el pasado 13 de diciembre de 2012, procediendo a aumentar el capital social de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. por un importe nominal de OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS EUROS (842.600 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 84.260.000 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 941.525.516 a la 1.025.785.515, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el segundo periodo abierto al efecto que se inició mediante la escritura pública mencionada en el acuerdo primero, habiendo concluido el 8 de febrero de 2013.
- Con fecha 26 de marzo de 2013, se procede a ejecutar la ampliación de capital autorizada mediante el mismo acuerdo de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en segunda convocatoria el pasado 13 de diciembre de 2012, procediendo a aumentar el capital social por un importe nominal de NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS(953.392,77 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 95.339.277 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1.025.785.516 a la 1.121.124.792, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el tercer periodo abierto al efecto.
- Con fecha 20 de septiembre de 2013, el Consejo de Administración ejecutó ampliación de capital autorizada por acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Compañía celebrada el día 25 de julio de 2013, procediendo a aumentar el capital de la compañía por importe de CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (4.782.604,68 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 478.260.468 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1.121.124.793 a la 1.599.385.260 ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el periodo abierto al efecto que se inició mediante la escritura pública mencionada en el acuerdo primero, habiendo concluido el 18 de septiembre de 2013.
- El Consejo de Administración de la Compañía con fecha 9 de diciembre de 2013, procedió a declarar el cierre del segundo periodo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto mediante escritura de protocolización de acuerdos sociales relativos a la apertura de periodo de suscripción de acciones autorizada por el Notario de Madrid, Don Ignacio Sáenz de Santa María y Viena el día 18 de noviembre de 2013, con el número 4.027 de protocolo, según acuerdo del Consejo de Administración de fecha 15 de noviembre de 2013, todo ello, en cumplimiento de la autorización aprobada por la Junta General de Accionistas de la Compañía celebrada en primera convocatoria el día 25 de julio de 2013, y en consecuencia, se procedió a ejecutar la ampliación de capital procediendo a aumentar el capital social por un importe nominal de UN MILLÓN CIENTO NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS EUROS (1.193.600 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 119.360.000 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de

ellas, numeradas de la 1.599.385.261 a la 1.718.745.260, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el periodo abierto al efecto que se inició mediante la escritura pública mencionada, habiendo concluido el 29 de noviembre de 2013, siendo la suscripción de dicha ampliación de capital como se hizo constar en la escritura pública otorgada en fecha 16 de diciembre de 2013, ante el notario de Madrid D. Ignacio Sáenz de Santa María y Vierna, número 4500 de los de su protocolo, que quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 20 de enero de 2014.

- Con fecha 12 de marzo de 2014, se procede a ejecutar la ampliación de capital autorizada mediante el mismo acuerdo de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 23 de julio de 2013, en relación al tercer periodo abierto al efecto, procediendo a aumentar el capital social por un importe nominal de UN MILLÓN SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS DIECISIETE EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (1.678.517,32 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 167.851.732 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1.718.745.261 a la 1.886.596.992, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta.
- Con fecha 10 de junio de 2014, se procede a ejecutar la ampliación de capital autorizada mediante el mismo acuerdo de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 23 de julio de 2013, en cuanto al cuarto periodo de adhesión y ratificación abierto al efecto, procediendo a aumentar el capital social por un importe nominal de UN MILLÓN OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (1.877.974,50 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 187.797.450 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1.886.596.993 a la 2.074.394.442, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta.
- Con fecha 18 de julio de 2014, se procede a ejecutar la ampliación de capital autorizada mediante el mismo acuerdo de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en segunda convocatoria el pasado 30 de junio de 2014, procediendo a aumentar el capital social por un importe nominal de DOS MILLONES CAURENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS EUROS CON VEINTIOCHO CENTIMOS (2.045.200,28 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 204.520.028 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 2.074.394.443 a la 2.278.914.470, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta.

Durante el ejercicio 2012 se produce una minoración significativa del Capital Social, al realizarse una reducción de capital de 77.289 miles de euros, mediante reducción del valor nominal de la acción de la Sociedad de 0,10 euros a 0,01 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad.

Posteriormente durante los siguientes ejercicios se han ido realizando distintas ampliaciones de capital, hasta llegar a la cifra actual que han sido aprobadas por la Junta General de Accionistas, con la finalidad de compensar las créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores, y restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad.

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

La siguiente tabla muestra la evolución del fondo de maniobra del Grupo durante el periodo 2011-2013, cerrado a 31 de diciembre (datos auditados), y a 30 de septiembre de 2014 (datos sin auditar).

Fondo de Maniobra	3º Trimestre 2014	Var. 14/13	2013	Var. 13/12	2012	Var. 12/11	2011
Existencias	54.339	-16,0%	64.652	-34,3%	98.462	-20,1%	123.276
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	356	-79,8%	1.759	-26,3%	2.388	-66,1%	7.048
Otros activos financieros corrientes	2.203	-1,8%	2.244	66,7%	1.346	-29,9%	1.920
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	328	-7,3%	354	-23,4%	462	-45,2%	843
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(86.196)	-8,5%	(94.220)	-7,1%	(101.429)	-0,7%	(102.166)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(10.901)	-2,9%	(11.223)	-22,2%	(14.423)	16,4%	(12.391)
Otros pasivos corrientes	(3.254)	-43,8%	(5.787)	-42,5%	(10.057)	83,6%	(5.477)
Total	(43.125)	2,1%	(42.221)	81,6%	(23.251)	-278,1%	13.053

A 31 de diciembre de 2013, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra consolidado de (42,2) millones de euros. Este fondo de maniobra incorpora deudas con entidades de crédito con vencimiento superior a 1 año, que se reclasificaron como pasivo corriente al estar financiando activos (existencias) que se registran como activos corrientes. Dicho fondo de maniobra negativo, que a 30 de septiembre de 2014 sigue siendo negativo.

El detalle del endeudamiento a 30 de septiembre de 2014 y a 31 de diciembre de los años 2013 al 2011 por su tipología es el siguiente:

(Cifras en mil de euros)	3º Trimestre 2014	2013	2012	2011
Préstamos con garantía hipotecaria	85.772	94.248	101.373	103.815
Deudas con Admon. Pública con garantía hipotecaria	2.215	2.215	2.217	1.471
Deudas con privilegio especial	87.987	96.463	103.590	105.286
Administración Pública	1.310	1.152	1.028	1.332
Seguridad Social	578	576	493	351
Pasivos por impuestos	-	-	1.412	2.236
Remuneraciones e indemnizaciones pendientes pago	35	128	85	53
Proveedores y acreedores	10.868	11.095	14.338	12.337
Otras deudas	1.564	3.120	5.929	4.835
Litigios y otras contingencias	13.201	10.965	4.480	3.550
Deudas con privilegio general	27.556	27.036	27.765	24.694
Préstamos con garantía personal	453	190	85	85
Deudas con socios, administradores y otras parte vinc	1.743	2.722	4.183	697
Créditos ordinarios	2.196	2.912	4.268	782
Avales prestados (España)	734	794	1.025	1.026
Avales prestados (Maruecos)	17.817	17.817	17.817	-
Créditos contingentes	18.551	18.611	18.842	1.026

Deudas con entidades de crédito

En los tres últimos ejercicios 2013, 2012 y 2011, el desglose de las deudas con entidades de crédito, tanto por su concepto como por los vencimientos de las mismas, queda reflejado en el cuadro anexo.

Capitalización (cifras en euros)	3º Trimestre 2014	2013	2012	2011
Pólizas de crédito y préstamo	3.844	3.754	4.714	6.551
Deuda por intereses	8.845	9.123	5.289	3.165
Hipotecas Subrogables	70.286	79.210	87.812	92.043
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias	3.221	2.322	3.614	2.111
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio	29	29	29	30
	86.225	94.438	101.458	103.899
Vencimientos previstos:				
Vencidos y con vencimiento en un año	85.605	73.622	65.143	37.620
A dos años	27	780	1.267	4.835
A tres años	26	2.987	3.301	1.535
A cuatro años	27	814	1.337	2.602
A cinco años o posteriores	540	16.235	30.368	57.307
Saldos incluidos en pasivo no corriente⁽¹⁾	29	218	29	1.733
Saldos incluidos en pasivo corriente⁽²⁾	86.196	94.220	101.429	102.166

(1) Se incluyen en pasivos corrientes la financiación a corto plazo así como toda la deuda bancaria relacionada con las existencias de la Compañía independientemente del vencimiento de las mismas.

(2) Corresponde a deudas a largo plazo con entidades financieras para el circulante, el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias.

El detalle de los vencimientos de la deuda financiera por entidad a 30 de septiembre de 2014 (sin incluir los intereses devengados) es el siguiente:

Entidad	Deuda Vendida	Vto. de 1 a 3 meses	Vto. de 3 a 6 meses	Vto. de 6 a 12 meses	Vto. a 1 a 5 años	Vto. a más de 5 años
Banco Santander	8.125	-	-	-	-	-
Banco Popular Español	-	-	2.000	-	-	-
BBVA	1.350	-	-	-	-	-
Caja de Ahorros de Salamanca y Soria	8.531	-	-	-	-	-
La Caixa Bank	4.613	-	-	-	-	-
Kutxabank	11.256	-	-	-	-	-
Banco de Sabadell	14.923	-	-	-	-	-
Bankia	666	-	-	-	-	-
Cajas Rurales Unidas, S.C.C	905	-	-	4	20	22
Ibercaja Banco	24.034	-	453	16	68	394
TOTAL	74.403	-	2.453	20	88	416

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria durante los tres primeros trimestres del 2014 asciende a 2.268, de los cuales, al 30 de septiembre de 2014, estaban devengados y pendientes de pago 8.845 miles de euros, Del total de deuda vencida que aparece en el cuadro anterior (74.403 miles de euros), se encuentran reclamados o en fase judicial 40.318 miles de euros, el importe restante (34.085 miles de euros) está vencido pero no reclamado, encontrándose actualmente en fase de negociaciones para una posible dación en pago.

Resto pasivos no corrientes y corrientes

Con fecha 16 de marzo de 2011, se procedió por el Consejo de Administración a ejecutar el aumento del capital social de Urbas Grupo Financiero S.A. por un importe nominal de 6.687 miles de euros, mediante la emisión de 66.878.550 acciones ordinarias, correspondiéndose a 662 obligaciones y los intereses devengados por éstas hasta la fecha.

Con fecha 18 de noviembre de 2011 quedó ejecutada una ampliación de capital por canje de obligaciones convertibles en acciones, por un importe de 27.810.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 278.100.000 acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación corresponde a la decisión de 62 obligacionistas, representativos de 2.700 obligaciones, que supone el 80% del total que restaba de la emisión de obligaciones citada anteriormente y que fue realizada el 26 de octubre de 2010, con lo que dicha emisión quedó totalmente cancelada.

Como contrapartida de esta emisión, la Sociedad Dominante ha recibido los solares y terrenos que se han incluido en “Existencias” y un parking en Estepona incorporado dentro de la partida “Inversiones inmobiliarias”. (Ver información en el apartado 5.2.1. del presente Documento de Registro). La emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones fue dirigida por un número inferior a 100 personas, en concreto 19 suscriptores, ninguno de los cuales era accionista significativo o consejero de Urbas. Las obligaciones convertibles no cotizaron en mercados oficiales organizados.

El incremento que se produce en el ejercicio 2012 en “Otros pasivos corrientes”, viene determinado fundamentalmente, por el epígrafe “Otras deudas no comerciales”, así nos encontramos principalmente, préstamos con las sociedades Inversiones Financieras Octans, S.L., Nova Lurani S.L. y Explotaciones Turísticas Vera, S.L. por importes de 1.397 miles de euros, 2.558 miles de euros y 2.726 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, el citado epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2012, un total de 2.056 miles de euros (697 miles de euros en 2011) correspondientes a deudas con socios y administradores.

Durante el ejercicio 2013 y los tres primeros trimestres de 2014 se han ido produciendo un descenso de progresivo de los “Otros pasivos corrientes” como consecuencia de las distintas ampliaciones de capital que se han producido en el transcurso del citado periodo. Así nos encontramos en el ejercicio 2013 que de los 8,6 millones de euros de ampliación de capital, el 87% corresponden a esta partida. Por otro lado, la deuda capitalizada en el 2014 (5,6 millones de euros) correspondía a los préstamos otorgados por Nova Lurani y Robisco Investment (anteriormente Inversiones Financieras Octans S.L.), 2.594 miles de euros y 2.016 miles de euros respectivamente

El total de la deuda no financiera a 31 de diciembre de 2013 asciende a 31.973 miles de euros, de los cuales 13.155 miles de euros están impagados.

A continuación detallamos los vencimientos de la deuda no financiera por principales conceptos:

	Deuda Vencida	Vto. de 1 a 3 meses	Vto. de 3 a 12 meses	Vto. a 1 a 5 años	Vto. a más de 5 años
Proveedores y acreedores	9.461	242	198	534	660
Litigios y otras contingencias	-	21	-	10.944	-
Remuneraciones pendientes pago	-	128	-	-	-
Deudas con socios, administradores y otras partes vinculadas	-	-	-	2.722	-
Otros pasivos	-	-	3.065	55	-
Deudas con Admon. Pública con garantía hipotecaria	2.215	-	-	-	-
Resto deuda con Admon. Pública	942	210	-	-	-
Seguridad Social	537	39	-	-	-
TOTAL	13.155	640	3.263	14.255	660

El total de la deuda no financiera a 30 de septiembre de 2014 asciende a 31.514 miles de euros, de los cuales 13.059 miles de euros están impagados.

A continuación detallamos los vencimientos de la deuda no financiera por principales conceptos:

	Deuda Vencida	Vto. de 1 a 3 meses	Vto. de 3 a 12 meses	Vto. a 1 a 5 años	Vto. a más de 5 años
Proveedores y acreedores	9.239	122	288	559	660
Litigios y otras contingencias	-	21	-	13.180	-
Remuneraciones pendientes pago	-	35	-	-	-
Deudas con socios, administradores y partes vinculadas	-	-	-	1.743	-
Otros pasivos	-	-	1.509	55	-
Deudas con Admon. Pública con garantía hipotecaria	2.215	-	-	-	-
Resto deuda con Admon. Pública	1.032	278	-	-	-
Seguridad Social	573	5	-	-	-
TOTAL	13.059	460	1.797	15.538	660

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

A continuación se detallan los movimientos y saldos de los flujos de efectivo relacionados con los ejercicios 2013, 2012 y 2011.

(Cifras en Miles de euros)	2013	2012	2011
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	167	6.652	2.301
Resultado antes de impuestos	(31.377)	(35.129)	(29.916)
Ajustes al resultado:	17.066	29.002	30.467
Amortización (+)	109	129	142
Deterioro y resultado por enajenaciones	2.293	325	179
Deterioro de instrumentos financieros	3.136	1.151	8.224
Variación de provisiones (neto) (+/-)	10.398	23.805	16.085
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	671	(1.146)	724
Resultado financiero	459	4.738	5.114
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente	14.478	12.779	1.749
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	19.499	6.594	7.835
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	3.358	358	4.765
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	791	410	(7.896)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (-/+)	(3.200)	5.672	(2.368)
Aumento / (Disminución) de otros pasivos financieros (-/+)	(4.504)	684	165
Aumento / (Disminución) de otros activos y pasivos no corrientes (-/+)	(1.466)	(939)	(751)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	2.242	-	82
Inversiones en (-):	2.242	-	(15)
Activos intangibles	-	-	(0)
Activos materiales	2.242	-	(14)
Otros activos financieros	-	-	-
Desinversiones en (+):	-	-	97
Activos intangibles	-	-	-
Activos materiales	-	-	9
Inversiones inmobiliarias	-	-	59
Otros activos	-	-	29
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(2.517)	(7.033)	(2.195)
Emisión instrumentos de patrimonio	-	-	-
Intereses cobrados y pagados netos	(275)	(1.131)	(1.949)
Emisión/(Cancelación) de financiación bancaria	(2.242)	(5.902)	(246)
Variación de otras deudas no corrientes	-	-	-
Variación de reservas	-	-	-
4. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)	(108)	(381)	188
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	462	843	655
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	354	462	843

Durante los tres últimos ejercicios, como consecuencia de la gran crisis inmobiliaria, se ha producido un fuerte ajuste sobre el resultado del ejercicio materializando principalmente en el deterioro de existencias de promociones, por importe de 10.398 miles de euros en el 2013 (21.936 miles de euros en 2012), a lo que hay que añadir 5.596 miles de euros en el año 2013 en concepto de provisiones para responsabilidades como consecuencia de los distintos litigios que el Grupo mantiene vigentes al cierre del ejercicio 2013, entre los que cabe destacar, el juicio contra una entidad bancaria marroquí, por haber avalado Urbas Grupo Financiero S.A. a Urbas Marroc S.A.R.L. que fue, filial de la sociedad dominante hasta el 2011, por una dotación de 2.375 miles de euros en este ejercicio. Por otro, señalar el gasto financiero, que ha ido progresivamente disminuyendo, excepto en el periodo 2013 (6.172 miles de euros), que se ha visto claramente incrementado por los intereses de demora de los litigios en curso; no obstante, también nos encontramos este año con unos ingresos financieros de 5.713 miles de euros, surgidos por la condonación de deuda con la entidad Caixa Catalunya.

Por la parte de variación de circulante, hay un incremento de 14.478 miles de euros asociado por un lado a las bajas de existencias por ventas por 19.499 miles de euros, debido principalmente a la adjudicación de la promoción Valcastillo VI a CaixaBank y la venta de la promoción Parque Tropical y por otro lado la disminución en la partida de cuentas a pagar y otros pasivos financieros como consecuencia de 4.824 miles de euros, cuya explicación ya ha sido explicada en el punto anterior.

En el capítulo de inversiones en el año 2013 figura con una disminución de 2.242 miles de euros generados por la adjudicación a Banco Santander de la nave industrial sita en San Martín de la Vega. Como consecuencia del mismo también nos encontramos con una disminución por el mismo importe de las deudas con entidades de crédito.

Periodo medio de financiación del pasivo circulante

La Sociedad no realiza por sí misma las obras de construcción, en las promociones que ha tenido o mantiene en curso. Dichas obras se llevan a cabo por empresas constructoras de reconocido prestigio en el sector y sujetas a contratos de obra con compromisos de precios cerrados y plazos de ejecución fijos. La forma de pago de estos contratos se materializa mediante la expedición de certificaciones de obra mensuales pagadas a noventa días, sobre las que se practica la oportuna retención, para garantizar el buen fin de la construcción.

Periodo medio de cobro

Negocio de patrimonio.

El cobro de los alquileres correspondientes a la explotación de inversiones inmobiliarias se perciben, como política general, por meses anticipados durante los primeros 5 días de cada mes.

Promoción y suelo

El precio de las viviendas transmitidas se recibe, como norma general, y en el caso de obra en curso, en un 15-20% como anticipo cobrado, en una o varias veces, durante el periodo de ejecución de las obras en promoción y el importe restante 85-80%, en el momento de formalizarse la escritura pública de compraventa. En el caso de obra terminada, se cobra la totalidad a la formalización de la escritura pública.

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

El endeudamiento con entidades financieras queda reflejado en el cuadro posterior.

(Cifras en Miles de euros)	2013	2012	2011
Saldos incluidos en pasivo no corriente	218	29	1.733
Saldos incluidos en pasivo corriente	94.220	101.429	102.166
Total Deuda Financiera	94.438	101.458	103.899

Siguiendo con la política de refinanciación de su deuda financiera llevada a cabo por el Grupo Urbas que se inicio en el 2007 con la presentación de un Plan de Viabilidad, realizado conjuntamente con Price Waterhouse Coopers, cuyos resultados más visibles han sido la disminución progresiva de la deuda financiera pasando de los 182.691 miles de euros en el 2008 a los 94.438 actuales.

En último proceso de negociación de refinanciación seguido hace tres años, se consiguieron realizar segundas hipotecas sobre los activos ya existentes y en algunos casos se aportaron activos libres de cargas que permitieron dar cobertura a los pagos de intereses existentes y que dieron soporte a periodos de carencia.

La disminución de la deuda durante estos tres últimos ejercicios ha sido de 9.461 miles de euros que comparado con periodos anteriores observamos que este descenso se ha ralentizado debido a los obstáculos que plantean las entidades de crédito en cuento a la obtención de nueva financiación o incluso de refinanciar la deuda ya existente, planteándose como caso favorable la figura de la dación en pago.

En la actualidad, del total de la deuda financiera, una gran parte se encuentra vencida o en próximo vencimiento (ver tabla de “Deudas con entidades financieras” del apartado 10.1. del Documento de Registro) encontrándonos con unos dilatados procesos de negociación que resultan en su mayoría muy complicados por la posición desfavorable para la empresa. No obstante, la Dirección de Urbas está realizando grandes esfuerzos que le permitan la cancelación de dichos saldos, en dos líneas de dirección fundamentalmente:

- Mediante la adjudicación en dación de pago de los bienes que garantizan la deuda derivada de los distintos préstamos hipotecarios, lo cual permitiría dar por satisfechas y canceladas las cantidades adeudadas por URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A
- Mediante la ejecución extrajudicial de los activos, con las ventajas que ello conlleva, y concretamente reducción de tiempo y menor incremento de la deuda.

Igualmente, las entidades financieras podrán realizar segundas hipotecas si estiman que lo permiten las valoraciones de los activos, conceder líneas de crédito contra balance si así lo decidieran o conceder nuevos préstamos hipotecarios o pólizas de crédito garantizadas por activos libres de cargas.

Condiciones de los préstamos.

La estructura de financiación del emisor, puede verse detallada en el punto 10.1 del Documento de Registro.

El porcentaje de deuda con tipos fijos es a 31 de diciembre de 2013 del 19,29%, encontrándose el resto referenciada al Euribor, con diferenciales que van desde 50 a 375 puntos básicos, siendo el Euribor medio global de 180 puntos básicos. Urbas Grupo Financiero no utiliza actualmente operaciones de cobertura para protegerse de las fluctuaciones que se deriven de los cambios de tipos de interés.

En la actualidad, existe un importante porcentaje de la deuda bancaria que se encuentra vencido, algo más de 61 millones de euros con distintas entidades de crédito. En este sentido se está trabajando significativamente en la dirección, como se apuntaba anteriormente, en una dación en pago por el bien garantizado como primera opción o en una segunda opción una carencia en la amortización del principal e intereses del préstamo. Este segundo aspecto es más difícil dado que la sociedad no cuenta en su balance con activos disponibles libres de cargas significativos y por tanto no se pueden ofrecer garantías adicionales.

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

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

Fuera de las cargas hipotecarias que gravan cada uno de los prestamos promotores cuya cancelación va pareja a la formalización de las escrituras de venta, la situación tan complicada que vive el sector inmobiliario y la consecuente dificultad para atender las amortizaciones hipotecarias, generan o pueden generar, una dificultad

añadida para la obtención de recursos. Esta viene dada, porque la Sociedad tiene que aportar garantías adicionales para la refinanciación, con activos que anteriormente se encontraban sin cargas, minorando de forma significativa la cartera de activos libres de dichas cargas.

Durante estos tres últimos ejercicios se han producido nuevas cargas sobre activos ya hipotecados, por parte de entidades financieras, u otros acreedores destinadas a la refinanciación de las deudas existentes, que podrían minorar la operatividad comercial en cuanto a los márgenes potenciales de ventas, siendo el principal motivo la constitución de segundas hipotecas sobre los mismos activos.

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

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

Actualmente la principal fuente de financiación procede del crédito concedido por socios y otros terceros que posibilita a la sociedad atender a los costes de estructura y pagos corrientes. Concretamente con fecha 5 de marzo de 2014 se firmó un acuerdo con las sociedades Robisco Investement S.L. y Nova Lurani S.L., para dotar a Urbas Grupo Financiero de la liquidez necesaria para hacer frente a los pagos ordinarios que se generen hasta junio de 2015 a través de una línea de crédito, cuyo saldo a día de hoy asciende a 1.252 miles de euros. Dentro de esta refinanciación, se plantea la posibilidad de llegar a acuerdos con alguna Entidad Financiera, para que aportaran liquidez adicional, mediante nuevos préstamos o pólizas de crédito, de manera que Urbas Grupo Financiero disponga de varios medios que faciliten su desarrollo normal de la actividad.

Sobre los compromisos de compraventa de suelos ubicados en Asturias y Guadalajara, como se indica en el punto 5.2.3. del Documento de Registro, y dado que aun no se han producido los hitos urbanísticos que conlleven el futuro pago y no se prevé que se produzcan a corto/medio plazo, no tendría la Sociedad necesidad, salvo a largo plazo, de disponer de fondos para cumplirlos. Aún en el caso, de que en su día haya que cumplir con los pagos y no se pueda hacer frente a los mismos, se perderían las cantidades anticipadas sin tener responsabilidades ulteriores a la propia pérdida.

11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO. PATENTES Y LICENCIAS.

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

No aplica por la tipología de actividad propia del Grupo.

12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS.

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

En el apartado 20.6.1 del documento de registro se incluye la información financiera correspondiente al tercer trimestre del ejercicio 2014 y que representa la tendencia más reciente como se detalla a continuación.

Cuenta de resultados

(Cifras en euros)	3º Trimestre 2014	Var. 14/13	3º Trimestre 2013
Importe neto de la cifra de negocio	3.673	-44,3%	6.599
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)	(3.403)	-66,3%	(10.106)
Aprovisionamientos	(279)	-61,4%	(722)
Gastos de personal	(372)	-4,4%	(389)
Dotación a la amortización	(37)	-54,9%	(82)
Servicios exteriores	(870)	75,1%	(497)
Tributos	(400)	55,0%	(258)
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	(3.232)	-16,3%	(3.862)
Otros ingresos de explotación	294	2659,3%	11
Otros gastos de explotación	(1.902)	-52,9%	(4.041)
RESULTADO DE EXPLOTACION	(6.528)	-51,1%	(13.347)
Ingresos financieros	-	-100,0%	5.712
Gastos financieros	(2.268)	-55,5%	(5.091)
Rtdo de ent. valoradas método de la part. Bfo / (pda)	(202)	-41,1%	(343)
Variación de instrumentos financieros	63		(0)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(8.936)	-31,6%	(13.069)
Impuestos sobre las ganancias	(9)	-52,6%	(19)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(8.945)	-31,7%	(13.088)

Si analizamos la evolución de los últimos dos trimestres de los años 2013 y 2014 nos encontramos con una sustancial mejoría del 51% en cuanto al resultado de explotación de la sociedad debido principalmente a los ajustes realizados en existencias en los años anteriores, y nivelando los precios con la situación actual.

La tendencia expuesta no es previsible que mejore sustancialmente a corto plazo, al menos hasta final de año. Si bien hay que tener en cuenta las expectativas de mejora y crecimiento económico en España para el próximo año 2015 que pueda llevar a la sociedad a un aumento tanto en el número como en el precio de las viviendas, con la perspectiva de arrojar unos números positivos.

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

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

13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.

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

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

13.1. Principales supuestos de previsión y estimación.

Declaración que enumere los principales supuestos en los que el emisor ha basado su previsión o su estimación.

Los supuestos empleados deben dividirse claramente entre supuestos sobre los factores en los que pueden influir los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión y los supuestos sobre factores que están exclusivamente fuera de la influencia de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión; los supuestos deben ser fácilmente comprensibles para los inversores, ser específicos y precisos y no estar relacionados con la exactitud general de las estimaciones subyacentes de la previsión.

No procede.

13.2. Informe de validación de proyecciones financieras.

Debe incluirse un informe elaborado por contables o auditores independientes que declare que, a juicio de esos contables o auditores independientes, la previsión o estimación se ha calculado correctamente sobre la base declarada, y que el fundamento contable utilizado para la previsión o estimación de los beneficios es coherente con las políticas contables del emisor.

No procede.

13.3. Base comparable de cuentas históricas y proyecciones financieras.

La previsión o estimación de los beneficios debe prepararse sobre una base comparable con la información financiera histórica.

No procede.

13.4. Declaración de validez del pronóstico de beneficios.

Si el emisor publica en un folleto una previsión de beneficios para una fecha no transcurrida, debe entonces proporcionar una declaración de si efectivamente ese pronóstico sigue siendo tan correcto como en la fecha del documento de registro, o una explicación de por qué el pronóstico ya no es válido, si éste es el caso.

No procede.

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

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

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

Naturaleza de toda relación familiar entre cualquiera de esas personas.

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

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

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

Identificación de sus miembros

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

Consejero	Representante	Cargo	Condición	Fecha Nombramiento	Último Nombramiento
Robisco Investment, S.L.	D.Juan Antonio Ibañez Fernández	Presidente Consejero Delegado	Ejecutivo	30/06/2014	30/06/2014
Quantium Venture, S.L.	D. Juan Antonio Acedo Fernández	Vicepresidente	Ejecutivo	27/05/2014	27/05/2014
Espartel Fund Investment S.L.	D ^a . Julia Moreno Infantes	Vocal	Independiente	15/09/2009	15/09/2009
Eurocometa S.L. ⁽¹⁾	D. José Antonio Bartolomé Nicolás	Vocal	Externo	12/05/2009	30/06/2014
D. Luis Ramos Atienza	-	Vocal	Independiente	14/02/2011	14/02/2011
Corporate Leisure S.L. ⁽¹⁾	D. Jose Humberto Ávila Carrillo	Vocal	Externo	29/06/2012	29/06/2012
D. Iván Cuadrado López	-	Secretario no Consejero	-	26/06/2009	26/06/2009

(1) En cuanto a los consejeros que no se pueden considerar ni dominicales ni independientes los motivos y vínculos que motivan dicha imposibilidad son los siguientes:

- En cuanto al consejero Corporate Leisure S.L., se trata de una compañía dedicada a la promoción inmobiliaria cuyo representante físico D. José Humberto Avila Carrillo, es actualmente Director General del grupo Haviland, dentro del cual, la

Compañía ostenta una participación. Su incorporación al Consejo de Urbas se debió a la dilatada experiencia en el mercado inmobiliario y conocimiento de la Sociedad.

- *En cuanto al consejero Eurocometa S.L., se trata de una compañía dedicada a la intermediación inmobiliaria cuyo representante físico D. José Antonio Bartolomé Nicolás, ha mantenido acuerdos comerciales con la Compañía a través de sociedades participadas. Su adhesión al Consejo fue igualmente por su experiencia significativa en el mercado inmobiliario.*

A la fecha de registro del presente Documento de Registro, la Compañía no ha designado a la figura del Consejero Coordinador establecida 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, por lo que se procederá a formalizar dicho otorgamiento en el próximo Consejo de Administración según establece el Régimen Transitorio de la mencionada norma.

Actividades desarrolladas al margen del emisor

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

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

Relación familiar

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

Preparación y experiencia

- **D. Juan Antonio Ibáñez Fernández. Representante físico del Presidente y Consejero Delegado.** Licenciado en Económicas. Nacido en 1948.
Hasta junio de 2004 fue Vicepresidente de Grupo Financiero Proyectos Urbanísticos, S.L. (cese oficial en enero de 2005) y Presidente de Guadalmería, S.L. En la primera de las sociedades dirigió el departamento de desarrollo, y en la segunda de ellas fue máximo responsable de la promotora inmobiliaria. Ha participado como accionista en diversas empresas dedicadas a actividades comerciales y de medios de comunicación. Desde su licenciatura se dedicó fundamentalmente a actividades inmobiliarias. Su domicilio profesional es Plaza de los Caídos 7, 19001 Guadalajara.
- **D. Juan Antonio Acedo Fernández.** Nacido en 1968. Licenciado por la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Caminos Canales y Puertas de Madrid de la Universidad Politécnica de Madrid. Cuenta con una amplia experiencia en los sectores energéticos y de la construcción. Su domicilio profesional es C/ Maestro Albéniz 15, 28691 Villanueva de la Cañada (Madrid)
- **D. Julia María Moreno Infante.** Domiciliada en Urb. Cortijo de Nagueles, nº 46, de Marbella, Málaga. Hasta el año 2009 ha ocupado altos cargos en diversas sociedades relacionadas con el sector turístico e inmobiliario muy implantadas en la Costa del Sol y con intensos lazos con el sector en el Reino Unido.
- **D. José Antonio Bartolomé Nicolás.** Nacido en 1968. Ha ocupado durante su trayectoria numerosos puestos directivos y de administración en sociedades inmobiliarias dedicadas fundamentalmente a la explotación de inmuebles en renta, así como a la comercialización de activos inmobiliarios. Su domicilio profesional es C/ Gran Vía 36, 28013 Madrid.
- **D. Luis Ramos Atienza.** Nacido en 1952. Licenciado en Derecho por la Universidad de Alcalá de Henares. Socio-Director del Despacho Colectivo "Ramos, Estudio Jurídico", desde 1987 hasta la actualidad. Durante los últimos años ha sido Director del Área de Asesoría Jurídica y Responsable del Servicio de Atención al Cliente de Caja de Guadalajara. En 2005, es designado Secretario General-Jefe de los Servicios Jurídicos y Secretario de Actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración de Caja de Guadalajara, cargos que ha ocupado hasta la fusión por absorción de dicha Entidad, el 5 de octubre de 2010, operación en la que ha participado activamente como miembro de la Comisión Coordinadora prevista por el Protocolo de Fusión por absorción de Caja de Ahorro Provincial de Guadalajara por Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla (Cajasol). Su domicilio profesional es C/ Virgen de la Salceda 11, 19005 Guadalajara.

- **D. Jose Humberto Ávila Carrillo.** Nacido en 1970. Licenciado en Derecho y Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Pontificia de Comillas. Programa de alta dirección por el Instituto Nacional de San Telmo. A lo largo de su experiencia laboral ha ocupado diferentes cargos en entidades financieras y durante los últimos quince años ha ejercido como director general del grupo Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L., habiéndose ejecutado un total de 2.000 viviendas en 41 desarrollos distintos distribuidos en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Comité de Auditoría

Urbas cuenta entre sus órganos de control y supervisión con un Comité de Auditoría integrado por tres miembros. Dentro del Comité, Espartel Fund Investment S.L. (representada por D^a. Julia María Moreno Infante), ostenta el cargo de Presidente, Quantium Venture, S.L. (representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández) el de Vocal, y Corporate Leisure, S.L. (representada por D. Jose Humberto Ávila) el de Secretario.

La composición del Comité de Auditoría, así como las funciones encomendadas a este, no cumplen en la actualidad la vigente Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, por lo que se procederá a formalizar las modificaciones oportunas en la próxima Junta General según establece el Régimen Transitorio de la mencionada norma.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Urbas también cuenta con una Comisión de Nombramientos y Retribuciones también integrada por tres miembros. Dentro de la Comisión, Espartel Fund Investment S.L. (representada por D^a. Julia María Moreno Infante) ostenta el cargo de Presidente, Robisco Investment, S.L. representado por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández el de Secretario y Corporate Leisure, S.L. (representada por D. Jose Humberto Ávila) el de Vocal.

La composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, así como las funciones encomendadas a esta, no cumplen en la actualidad la vigente Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, por lo que se procederá a formalizar las modificaciones oportunas en la próxima Junta General según establece el Régimen Transitorio de la mencionada norma.

Equipo directivo

El principal ejecutivo de Urbas es el representante físico del Consejero Delegado D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.

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

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

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

Preparación y experiencia

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

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

- **D. Juan Carlos Martín Muñoz** es Licenciado en Ciencias Financieras y Actuariales y Diplomado en Estadística, ambas por la Universidad Complutense de Madrid. En la actualidad ocupa la dirección del departamento de contabilidad de la Compañía. Desde su licenciatura ha ocupado varios cargos en la rama contable y analista del Grupo Santos y posteriormente en Urbas. Su domicilio profesional es Plaza de los Caídos 7, 19001 Guadalajara.

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

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

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

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

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

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

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

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

Los miembros del Consejo de Administración de Urbas no han cobrado remuneración en efectivo alguna en concepto de sueldo, durante el ejercicio de 2013, salvo en el caso de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, quién debido a su condición de Consejero Delegado y dedicación exclusiva ha percibido una retribución que en el año 2013 ha alcanzado la cifra de 133.000 euros aproximadamente.

A efectos de compensar las labores efectuadas por los miembros del Consejo de Administración en el desempeño de su función, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones sometió a la aprobación del Consejo de Administración, reconocer el derecho de cobro por los miembros del Consejo de Administración de determinados importes en concepto de dietas por asistencia a los Consejos de Administración y a las reuniones del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones del ejercicio 2013. Dichos importes, que alcanzan la cifra total de 148.000 euros, han sido incluidos en el informe emitido por los administradores así como el informe emitido por el auditor de cuentas de la sociedad, en cumplimiento del artículo 301.3 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en relación a la ampliación de capital autorizada por la Junta General celebrada el pasado 30 de junio de 2014, por la que se autorizaba al Consejo de Administración de la compañía a ampliar el capital social hasta la cifra máxima de 5.990.333,94 € mediante compensación de crédito, los cuales figuran en dicho informe. Por ello, se prevé que dichos créditos sean cancelados antes de la próxima Junta General Ordinaria, y dentro de los plazos autorizados.

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

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

El Consejo de Administración entiende que se ha respetado el contenido del artículo 26 del Reglamento del Consejo de Administración así como el artículo 225 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital en la propuesta que formuló a la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2014 en relación a la ampliación de capital por compensación de créditos, ya que si bien dicha propuesta fue aprobada por unanimidad, se consideró que la decisión ejecutiva correspondía en todo caso a la Junta que con toda la información disponible podría haber votado en contra de dicha propuesta. La misma interpretación cabría a criterio de los consejeros de la Compañía en relación al informe del Consejo de Administración de Urbas redactado en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 301 y 308 de la Ley de Sociedades de Capital.

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

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

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

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

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

La ampliación de capital por compensación de créditos se ha realizado conforme a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital para no perjudicar los intereses de accionistas minoritarios.

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

15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS.

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

15.1. Remuneración de consejeros y altos directivos.

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

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

Consejo de Administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 61 ter de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero S.A. acordó, en su reunión de 31 de marzo de 2014, poner a disposición de los Sres. Accionistas el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros del ejercicio en curso.

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

En la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de junio de 2005 se aprobó el artículo 24 bis) de los Estatutos Sociales, según el cual: Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 28 de los presentes Estatutos, la retribución de los miembros del Consejo de Administración consistirá en una asignación mensual o anual fija y determinada, y en dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de los diferentes Comités o Comisiones.

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

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

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

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

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

Una de las funciones principales de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones es proponer al Consejo de Administración la cuantía de las retribuciones de los consejeros, dentro de los límites cuantitativos fijados por la Junta General y los Estatutos Sociales.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está regulada en el art. 32 del Reglamento del Consejo de Administración. Está compuesta por tres miembros nombrados de entre los componentes del Consejo de Administración, la mayoría de los cuales deberá ostentar la condición de consejeros no ejecutivos. La propia Comisión de Nombramientos y Retribuciones elegirá de entre sus miembros al Presidente, que necesariamente deberá ser consejero externo independiente, y al Secretario, quien podrá no ser miembro de la misma.

No han existido asesores externos encargados de la elaboración de la política de retribuciones.

En cuanto al importe y la naturaleza de los componentes fijos, con desglose, de las retribuciones por el desempeño de funciones de la alta dirección, es de destacar que los miembros del Consejo de Administración

de Urbas no han devengado, ni se les ha pagado remuneración en concepto de sueldos, ni prestaciones en especie correspondientes al ejercicio 2013 por sus labores de asesoramiento o ejecutivas, salvo en el caso de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, quién debido a su condición de Presidente y Consejero Delegado ha percibido retribución dineraria.

A efectos de compensar las labores efectuadas por los miembros del Consejo de Administración en el desempeño de su función, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones sometió a la aprobación del Consejo de Administración, acordó reconocer el derecho de cobro por los miembros del Consejo de Administración de determinados importes en concepto de dietas por asistencia a los Consejos de Administración y a las reuniones del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones del ejercicio 2013. Dichos importes han sido incluidos en la ampliación de capital mediante compensación de créditos aprobada en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 30 de junio de 2014 previéndose su capitalización y por tanto su cancelación dentro de los plazos autorizados, según el siguiente detalle:

Nombre suscriptor	Dietas	Sueldos	Otros	Total
Don Juan Antonio Ibáñez Fernández	60	121	12	193
Aurici del Sur S.L.	13	-		13
Darivenia Markets S.L.	13	-		13
Espartel Fund Investment S.L.	13	-		13
Euro Cometa S.L.	13	-		13
Don Luis Ramos Atienza	13	-		13
Corporate Leisure S.L.	13	-		13
Tres Culturas Dos Orillas S.L.	13	-		13
Total Consejeros	148	121	12	281

Es de señalar que las dietas correspondientes a Don Juan Antonio Ibáñez Fernández son superiores a las del resto debido a su condición de Consejero Delegado y dedicación exclusiva a la Compañía.

Igualmente se ha considerado oportuno retribuir y premiar la dedicación destacada a la Sociedad durante el ejercicio 2013, de determinados empleados y colaboradores, dentro todo ello de la política de remuneración de la compañía basada en la transparencia, en la profesionalidad y en la efectiva dedicación a los cometidos que en cada momento precise la Sociedad, así como presidida por la proporcionalidad y coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Compañía en cada momento, así como por la escasez de recursos y la política de reducción de costes que preside toda la actuación del Consejo de Administración de la Compañía. Se detallan a continuación:

Don Iván Cuadrado López	25.000
Doña Aurora Marqueta Tous ⁽¹⁾	6.000
Don Juan Carlos Martín Muñoz ⁽¹⁾	8.000
Total Empleados	39.000

(1) Doña Aurora Marqueta Tous y D.Juan Carlos Martín Muñoz forman parte de la alta dirección desde el ejercicio 2013.

En cuanto a los salarios y retribuciones cobrados por el personal de alta dirección de la Compañía durante el ejercicio 2013, se expone a continuación su distribución:

Nombre o razón social	Cargo
D. Iván Cuadrado López	Director Jurídico
Doña Aurora Marqueta Tous	Dirección de Administración
D.Juan Carlos Martín Muñoz	Director de Contabilidad
TOTAL REMUNERACIONES	112

Desglose por conceptos de retribución:

(Cifras en miles de euros)	Dietas	Sueldos	Otros	Total
Alta dirección	39	112	-	151

Durante los tres primeros trimestres de 2014, por parte de los miembros del Consejo de Administración de Urbas no se ha cobrado remuneración alguna salvo en el caso de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, quién

debido a su condición de Consejero Delegado, primero como persona física y a partir del 30 de junio de 2014 como representante físico de la sociedad Robisco Investment S.L., y dedicación exclusiva ha devengado una retribución que ha alcanzado la cifra de 99.000 euros aproximadamente, si bien no ha sido liquidada debido a la política de reducción de costes llevada a cabo, previéndose su cancelación en el momento en que la compañía disponga de la liquidez suficiente o mediante su próxima capitalización.

Incluyendo la cantidad expuesta en el párrafo anterior, por parte de los Consejeros Ejecutivos y personal de alta dirección de la Compañía se han devengado las siguientes retribuciones durante los tres primeros trimestres de 2014:

Nombre o razón social	Cargo
D. Juan Antonio Ibáñez Fernández	Presidente – Consejero Delegado
D. Iván Cuadrado López	Director Jurídico
Dª Aurora Marqueta Tous	Dirección de Administración
D. Juan Carlos Martín Muñoz	Director de Contabilidad
Total Remuneración (miles de euros)	181

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

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

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

En los próximos ejercicios, los consejeros percibirán remuneraciones por los trabajos desempeñados en la sociedad. Se valorará por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones el devengo de dietas por asistencia a los Consejos de Administración así como a la Comisión de Auditoría y a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

El procedimiento para ello seguirá siendo el mismo: La Comisión de Nombramientos y Retribuciones propondrá al Consejo de Administración la cuantía de las retribuciones de los consejeros, dentro de los límites cuantitativos fijados por la Junta General y los Estatutos Sociales.

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

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

El régimen de Remuneraciones de los Consejeros, que se someterá a aprobación en la próxima Junta General de Accionistas, se adaptará a la nueva estructura del Consejo de Administración así como a 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 corporativ, siempre dentro de la política de remuneración de la compañía basada en la transparencia, en la profesionalidad y en la efectiva dedicación a los cometidos que en cada momento precise la Sociedad, así como presidida por la proporcionalidad y coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Compañía en cada momento, así como por la escasez de recursos y la política de reducción de costes que preside toda la actuación de la Compañía.

15.2. Prestaciones de pensión, jubilación o similares.

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

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

16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN.

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

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

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

Consejero	Fecha nombramiento	Ultimo nombramiento	Fecha expiración
Robisco Investment S.L.	30/06/2014	30/06/2014	30/06/2019
Quantium Venture S.L.	27/05/2014	27/05/2014	27/05/2019
Espartel Fund Investment S.L.(1)	15/09/2009	15/09/2009	15/09/2014
Eurocometa S.L.	12/05/2009	30/06/2014	30/06/2019
D. Luis Ramos Atienza	14/02/2011	14/02/2011	14/02/2016
Corporate Leisure S.L.	29/06/2012	29/06/2012	29/06/2017

(1) En cuanto al Consejero Espartel Fund Investment S.L., aunque su cargo ha expirado, según establece el art. 222 de la Ley de Sociedades de Capital, su nombramiento caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado junta general o haya transcurrido el plazo para la celebración de la junta que ha de resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio.

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

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

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

La composición del Comité de Auditoría, y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, así como las funciones encomendadas a estas, no cumplen en la actualidad la vigente Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, por lo que se procederá a formalizar las modificaciones oportunas en la próxima Junta General según establece el Régimen Transitorio de la mencionada norma

Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría de la Compañía está regulado en el artículo 25 bis) de los Estatutos Sociales. De conformidad con dicho artículo, el Comité de Auditoría estará compuesto por tres miembros nombrados de entre los componentes del Consejo de Administración, debiendo ostentar dos de los miembros la condición de consejeros no ejecutivos. El propio Comité elegirá de entre sus miembros al Presidente, que necesariamente deberá ser consejero no ejecutivo, y al Secretario, quien podrá no ostentar la condición de miembro del Consejo de Administración. La duración del mandato del Presidente es de cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese. Por el contrario, el plazo de duración del mandato de los restantes miembros del Comité de Auditoría es de cinco años, pudiendo los mismos ser reelegidos por períodos de igual duración máxima.

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

El Comité de Auditoría se reunirá como mínimo una vez al trimestre. Asimismo el Comité se reunirá siempre que lo convoque el Presidente, quien estará obligado a convocarlo siempre que se lo pida por escrito alguno de los restantes miembros del Comité de Auditoría, debiendo en este caso celebrarse la reunión del Comité dentro de los treinta días siguientes a la recepción por el Presidente de la petición de convocatoria. La convocatoria se hará por el Presidente mediante carta certificada o cualquier otro medio por el que se tenga la seguridad de que ha llegado a los convocados, con una antelación mínima de setenta y dos horas. Las reuniones se celebrarán en la población del domicilio social, en la fecha y hora fijada por el Presidente en la convocatoria. Los miembros

del Comité de Auditoría que no puedan asistir a una reunión podrán delegar, por escrito, su representación y voto en otro componente del Consejo de Administración.

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

Es competencia del Comité de Auditoría:

- Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella se planteen en materias de su competencia.
- Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas externos a que se refiere el artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas.
- Supervisar los servicios de auditoría interna en el caso de que exista dicho órgano dentro de la Compañía.
- Conocer el proceso de información financiera y los sistemas de control interno de la Compañía.
- Relacionarse con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir todas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

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

Durante el ejercicio 2013, el Comité de Auditoría celebró 2 reuniones formalmente, si bien no se considera que se haya incumplido la normativa de aplicación ya que en la práctica, debido al volumen de la compañía sus miembros han ejercido las competencias que tienen atribuidas de forma efectiva.

Durante el ejercicio 2014, y hasta la fecha de registro del presente Documento, se han celebrado 2 reuniones del Comité de Auditoría.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está regulada en el art. 32 del Reglamento del Consejo de Administración. Está compuesta por tres miembros nombrados de entre los componentes del Consejo de Administración, la mayoría de los cuales deberá ostentar la condición de consejeros no ejecutivos. La propia Comisión de Nombramientos y Retribuciones elegirá de entre sus miembros al Presidente, que necesariamente deberá ser consejero externo independiente, y al Secretario, quien podrá no ser miembro de la misma.

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

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

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

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

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

Tendrá las siguientes funciones:

- Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del consejo de Administración y para la selección de quienes hayan de ser propuestos para el cargo de Consejero.

- Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento, reelección o ratificación de consejeros.
- Examinar la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y en su caso hacer propuestas para una sucesión ordenada y bien planificada.
- Informar de los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- Proponer al Consejo de Administración los miembros que deben formar parte de las Comisiones del Consejo.
- Proponer al Consejo de Administración la cuantía de las retribuciones de los consejeros, dentro de los límites cuantitativos fijados por la Junta General y los Estatutos Sociales.
- Informar sobre los contratos y la retribución de los integrantes de la Alta Dirección.
- Informar sobre los planes de incentivos de carácter plurianual que afecten a la Alta Dirección y, en particular, a aquellos que puedan establecerse con relación al valor de la acción.
- Velar por la transparencia de las retribuciones y su inclusión en la Memoria y en el Informe anual de Gobierno Corporativo de conformidad con las exigencias de la legislación vigente.
- Informar sobre el nombramiento y cese del Secretario del Consejo de Administración.

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

Durante el ejercicio 2013, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones celebró 1 reunión, sin perjuicio de que en la práctica, debido al volumen de la compañía haya estado cumpliendo sus funciones de forma efectiva.

Durante el ejercicio 2014, y hasta la fecha de registro del presente Documento, se ha celebrado 1 reunión de dicha Comisión.

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

Urbas cumple parcialmente el régimen de buen gobierno corporativo español en toda su extensión ya que en relación a las 53 recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno, a fecha 31 de Diciembre de 2013, la Sociedad cumplía 36 recomendaciones, cumplía parcialmente 7, incumplía 5 y 4 no le eran aplicables.

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

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

El Consejo de Administración de la Compañía tiene previsto ir progresivamente asumiendo de forma integral las recomendaciones del Código de Buen Gobierno y está preparada para efectuar una rápida transición en caso de que la normativa establezca en el futuro la obligación de cumplimiento de las citadas recomendaciones, como así ha ocurrido con 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, transición que se llevará a cabo de acuerdo con el Régimen Transitorio de la mencionada norma.

El Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2013 al que hace mención el presente Documento de Registro, se encuentra depositado en la CNMV y disponible para su consulta en sus oficinas centrales, en la página web (www.grupourbas.com) así como en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) las cuales se incorporan por referencias.

17. EMPLEADOS.

17.1. Evolución histórica del número de empleados.

Número de empleados al final del periodo o la media para cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del documento de registro (y las variaciones de ese número, si son importantes) y, si es posible y reviste importancia, un desglose de las personas empleadas por categoría principal de actividad y situación geográfica. Si el emisor emplea un número significativo de empleados eventuales, incluir datos sobre el número de empleados eventuales por término medio durante el ejercicio más reciente.

El número medio de empleados en plantilla, desglosados por categoría principal de actividad, durante el tercer trimestre de 2014 y los ejercicios 2013, 2012 y 2011, son los siguientes:

Tipo	3º Trimestre 2014	2013	2012	2011
Directivos	4	4	4	6
Profesionales y técnicos	1	1	3	5
Administrativos, comerciales y otros	7	7	8	12
TOTAL	12	12	15	23

Debido a la situación de crisis económica que atraviesa el sector inmobiliario, se puede observar cómo la plantilla ha ido disminuyendo en los últimos años en función de las necesidades que precisaba la Compañía en cada determinado momento.

17.2. Acciones y opciones de compra de acciones.

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

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

Los miembros del equipo directivo no ostentaban participación directa o indirecta en el emisor, a excepción del Consejero Delegado quien es titular de acciones ya que como consejero ha de ser titular de al menos cien acciones en virtud de lo dispuesto por el artículo 22 de los Estatutos Sociales.

A la fecha del Documento de Registro, las participaciones relevantes de personas físicas y jurídicas ligadas a miembros del Consejo de Administración, así como las participaciones accionariales de los miembros del Consejo de Administración comunicadas al emisor y comunicadas a la CNMV eran las siguientes: D. Juan Antonio Ibáñez Fernández ostenta indirectamente una participación del 18.125% en el capital social de la Compañía, participación que es propiedad directamente de la sociedad también consejera Robisco Investment, S.L. 9,349% y Gestinver Limite S.L. 8,846%. La participación directa de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández asciende a 0,29%.

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

Persona	% DIRECTO	% INDIRECTO	Participación (%)
Robisco Investment, S.L.	9,349%	-	9,349%
Quantium Venture, S.L.	0,000%	-	0,000%
Espartel Fund Investment S.L.	0,124%	-	0,000%
Eurocometa S.L.	0,132%	-	0,132%
D. Luis Ramos Atienza	0,000%	-	0,132%
Corporate Leisure S.L.	0,000%	-	0,000%
Total consejeros	9,605%	-	9,613%

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

17.3. Participación de empleados en el capital.

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

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

No obstante, se hace constar que en la ampliación de capital se ha incluido la suscripción por parte de algunos empleados según se recoge en el apartado 15.1. del presente Documento de Registro.

18. ACCIONISTAS PRINCIPALES.

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

En consecuencia, a la fecha de registro del presente Documento de Registro, los accionistas con participaciones significativas superiores al 3% en la Sociedad matriz, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas a la CNMV, eran las siguientes D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Gestinver Límite S.L y Robisco Investment S.L.) 18,125%, y STICHTING VAN MEITJES B.V , (indirecta a través de sus sociedades controladas, NOVA LURANI S.L., y GENUINA LEVANTINA S.L., controladas a su vez al 100 % por la compañía de nacionalidad holandesa Belenggingsmaatschappij Waterman B.V.) 18,305 %.

En virtud de las suscripciones realizadas en la ampliación de capital de fecha 18 de julio de 2014, en uso de la autorización concedida por la Junta General de fecha 30 de junio de 2014, las sociedades Robisco Investment S.L., Gestinver Límite S.L. y Nova Lurani S.L. han aumentado su participación en la Compañía, al adquirir un 3,38 %, un 1,25% y un 4,35 % del capital respectivamente. Dicha participación está pendiente de ser admitida a negociación.

A continuación destacamos los accionistas más significativos:

Persona	% DIRECTO	% INDIRECTO	Participación (%)
Gestinver Limite, S.L.	8,486%	0,000%	8,486%
Juan Antonio Ibáñez Fernández	0,290%	17,835%	18,125%
Stichting Van Meintjes	0,000%	18,305%	18,305%

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

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

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

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

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

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

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

A fecha del presente documento está vigente el contrato suscrito en fecha 5 de marzo de 2014, por el que las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., se comprometían a dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el presente ejercicio 2014 y como mínimo hasta junio de 2015, que permitan a ésta seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad, por un importe máximo de dos millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el 50 % de las disposiciones solicitadas, así como a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta, hasta un máximo de cuatro millones de euros,

correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50 % de las adquisiciones negociada. A cambio de ello, ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se reservaban el derecho de entrar en el capital social de Urbas, mediante la adquisición de acciones transformando la deuda que se genere en virtud de los pagos y disposiciones mencionados a favor de URBAS, lo que daría lugar a un incremento de su participación y por tanto del porcentaje de control de dichas sociedades.

Para el buen fin de todo ello, los comparecientes, se obligaron a ejercitar, de un modo unitario, los derechos políticos que les correspondiesen, en todas las Juntas Generales, y Consejos de Administración en su caso, en cuanto a los acuerdos relativos a la ampliación de capital mediante compensación de créditos mencionada, limitando expresamente a dicha materia la obligan de ejercitar, de un modo unitario, los derechos políticos que se deriven de las acciones de su propiedad.

La suscripción de dicho acuerdo no implica un concierto de los previstos en el art. 5. del Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, por gozar las partes de plena autonomía y libertad de decisión y voto en cuanto a las materias no especificadas en él y cuya decisión corresponda a los órganos de administración y a la propia Junta General de la sociedad Urbas Grupo Financiero S.A.

19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS.

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

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

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

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

Ejercicio 2011

No se han realizado operaciones con partes vinculadas que hayan tenido efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Saldos con partes vinculadas (en miles de euros)

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Cuentas por cobrar	Otros créditos corrientes	Otras Deudas con socios y administradores
Tres Culturas Dos Orillas S.L.	Accionista / Consejero	797	72	(455)
Otros vinculados	-	-	105	-
TOTAL		797	177	(455)

En 2011 la empresa Iror Inversiones, S.L. ha dejado de ser considerada vinculada por lo que sus transacciones se registran como con terceros. Sus saldos que ascendían a 2.595.985 euros acreedores a 31 de diciembre de 2011, también han sido reclasificados a Deudas con terceros.

Ejercicio 2012

Operaciones con partes vinculadas

Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción	Importe (Miles euros)	Volumen de negocio (%)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	Accionista / Consejero	Retrocesión venta	743	9,63%
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	Accionista / Consejero	Otros gastos de explotación	1.414	18,32%
Iuris Consulatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	Otros gastos de explotación	460	5,96%

Durante el ejercicio 2012 se ha revertido una venta de dos viviendas realizada en los ejercicios anteriores a Tres Cultura Dos Orillas al no poderse subrogar las hipotecas que las gravaban. Asimismo se ha recibido una reclamación de dicho accionista en relación con el perjuicio económico ocasionado por la prestación en ejercicios anteriores de una garantía prendaria de acciones de la Sociedad. El Consejo de Administración encargó un estudio externo a un experto no vinculado a la sociedad y que se sometió a su aprobación, para valorar dicho perjuicio, que lo fijó en 1.414 miles de euros.

Por otro lado los gastos de Iuris Consulatio L&K corresponde a servicios de asesoramiento legal en relación con honorarios devengados por el encargo y tramitación de procedimiento judiciales.

Saldos con partes vinculadas (en miles de euros)

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Otros créditos corrientes	Acreedores por prest.servicios	Otras deudas no comerciales	Otras Deudas con socios y administradores
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	Accionista / Consejero	196	13	-	1.929
D. Juan Antonio Ibáñez	Consejero	-	60	-	-
Inversiones financieras Octans, S.L.U.	Vinculada - Consejero	-	-	1.397	-
Laite Business, S.L.(1)	Vinculada - Consejero	-	43	-	-
Royal Club de Negocios, S.L. (2)	Vinculada - Consejero	-	-	-	75
Iuris Consultatio L&K, S.L.(1)	Vinculada - Consejero	-	457	-	-
Otros vinculados	-	240	157	-	52
TOTAL		436	730	1.397	2.056

(1) El administrador único de esta sociedad es D. Jesus Ordoñez Gutierrez representante de la sociedad Tres Culturas Dos Orillas en el Consejo de Administración de la compañía.

(2) El titular real de esta sociedad coincide con el titular real de Tres Culturas Dos Orillas S.L., sociedad Consejera de la Compañía

El saldo recogido en el epígrafe de Otras deudas no comerciales a favor de Inversiones Financieras Octans, S.L. por importe de 1.397 miles de euros corresponde a la cesión de parte del crédito que Iror Inversiones mantenía con la sociedad matriz del grupo.

Ejercicio 2013

Operaciones con partes vinculadas

Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción	Importe (Miles euros)	Volumen de negocio (%)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	Accionista / Consejero	Intereses devengados	512	7,53%
Nova Lurani	Vinculada - Accionista	Intereses devengados	443	6,52%

El origen de dichos intereses en su gran mayoría son deudas con dichas sociedades por un importe cada una de ellas de 1,6 millones de euros, provenientes del ejercicio 2007 devengados a un tipos de interes medio del 4,79 % desde dicho ejercicio hasta el 2012, ejercicio en el que se procede a su reconocimiento. Dichos intereses se han capitalizado durante el ejercicio 2014.

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas durante el ejercicio 2013 corresponden a los intereses devengados por los capitales prestados de estas empresas a Urbas Grupo Financiero S.A.

Saldos con partes vinculadas (en miles de euros)

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Otras deudas no comerciales	Otras deudas con socios y administradores
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	Accionista / Consejero	-	440
D. Juan Antonio Ibáñez	Consejero	53	(40)
Laite Business, S.L.(1)	Vinculada - Consejero	4	-
Iuris Consultatio L&K, S.L.(1)	Vinculada - Consejero	4	-
Aurici del Sur S.L.U	Consejero	533	
Nova Lurani	Vinculada - Accionista	1.728	
TOTAL		2.322	400

(1) El administrador único de esta sociedad es D. Jesus Ordoñez Gutierrez representante de la sociedad Tres Culturas Dos Orillas en el Consejo de Administración de la compañía.

El saldo recogido en el epígrafe de Otras deudas no comerciales a favor principalmente de la sociedad Nova Lurani, S.L. por importe de 1.728 miles de euros corresponde a la cesión del crédito que la constructora Obrascon Huarte Lain mantenía con la sociedad matriz del grupo.

Tres primeros trimestres del ejercicio 2014

Operaciones con partes vinculadas

Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción	Importe (Miles euros)	Volumen de negocio (%)
Robisco Investement S.L.	Accionista / Consejero	Intereses devengados	25	0,68%
Nova Lurani	Vinculada - Accionista	Intereses devengados	74	2,01%
Nova Lurani	Vinculada - Accionista	Otros gastos de explotación	365	9,94%

Las transacciones realizadas con empresas vinculadas durante los tres primeros trimestres de 2014 corresponden a los intereses devengados por los capitales prestados de estas empresas a Urbas Grupo Financiero S.A.

Saldos con partes vinculadas (en miles de euros)

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Otras deudas no comerciales	Otras deudas con socios y administradores
Tres Culturas Dos Orillas, S.L. (1)	Vinculada - Consejero	-	415
D. Juan Antonio Ibáñez	Vinculado	53	(23)
Laite Business, S.L.	Vinculada - Consejero	4	-
Iuris Consultatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	4	-
Aurici del Sur S.L.U	Vinculada - Consejero	133	-
Nova Lurani	Vinculada - Accionista	1.173	-
Robisco Investment, S.L.	Accionista / Consejero	380	-
Gestinver Limite, S.L.	Accionista	37	-
TOTAL		1.784	392

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

Todas las operaciones de partes vinculadas se han realizado o están en proceso de ejecución a precios de mercado, habiendo tenido conocimiento el Consejo de Administración de compañía y habiéndose ausentado de la votación el consejero vinculado.

La regulación general de los conflictos de interés aplicable a las operaciones con partes vinculadas, se desarrolla en el artículo 2 y 7 del Reglamento Interno de Conducta en donde se establecen los principios generales de actuación de las Personas Afectadas, el procedimiento de comunicación de conflictos, la definición de potenciales conflictos, y la obligación de actualización de la información relativa a potenciales conflictos.

Por el momento ninguna de las Comisiones del Consejo de Administración ha sido encargada de velar por el cumplimiento de los requisitos establecidos para dichas operaciones, reduciéndose su control y valoración al Consejo de Administración según se ha reflejado, comprometiéndose la Compañía a encargar dichas funciones a la Comisión de Auditoría en el plazo más breve posible, en cumplimiento de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y que ha afectado a la competencia para el análisis y autorización de operaciones con partes vinculadas, otorgándole dichas funciones exclusivamente a 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.

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

20.1. Información financiera histórica.

a.1.) Balance de situación: Activo

(Cifras en miles de euros)	2013	Var. 13/12	2012	Var. 12/11	2011
ACTIVO NO CORRIENTE:					
Activos intangibles	25	-16,7%	30	-34,3%	46
Inmovilizaciones materiales	791	-4,4%	827	-2,7%	850
Inversiones inmobiliarias	3.875	-52,2%	8.112	-4,9%	8.526
Activos financieros no corrientes	9.103		49	356,0%	11
Inversion en empresas asociadas	4.069	-14,0%	4.734	32,8%	3.564
Activos por impuestos diferidos	-		1.410	-75,1%	5.669
Total activo no corriente	17.863	17,8%	15.162	-18,8%	18.666
ACTIVO CORRIENTE:					
Existencias	64.652	-34,3%	98.462	-20,1%	123.276
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.759	-26,3%	2.388	-66,1%	7.048
Otros activos financieros corrientes	2.244	66,7%	1.346	-29,9%	1.920
Administraciones Públicas deudoras	1.055	-53,7%	2.278	12,5%	2.025
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	354	-23,4%	462	-45,2%	843
Total activo corriente	70.064	-33,2%	104.936	-22,3%	135.112
TOTAL ACTIVO	87.927	-26,8%	120.098	-21,9%	153.778

a.2.) Balance de situación: Pasivo

(Cifras en miles de euros)	2013	Var. 13/12	2012	Var. 12/11	2011
PATRIMONIO NETO: (Nota 15)					
Capital social	17.187	100,1%	8.588	-90,0%	85.877
Prima de emisión	2.355	0,0%	2.355	0,0%	2.355
Reservas de la Sociedad Dominante	17.949	-67%	55.219		(2.176)
Reserva de fusión	(47.190)	0,0%	(47.190)	0,0%	(47.190)
Reservas en sociedades consolidadas	2.606	-35,8%	4.061	-71,1%	14.062
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(31.396)	-18,6%	(38.563)	28,9%	(29.916)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas Soc Dom.	(38.489)	147,8%	(15.530)	-167,5%	23.011
Intereses minoritarios	5	0,0%	5	-4,9%	5
Total patrimonio neto	(38.484)	147,9%	(15.525)	-167,5%	23.017
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	-		-		-
PASIVO NO CORRIENTE:					
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	218	651,7%	29	-98,3%	1.733
Otros pasivos no corrientes	55	0,0%	55	0,1%	55
Provisiones a largo plazo	10.944	145,4%	4.459	26,4%	3.529
Pasivos por impuestos diferidos	-	-100,0%	1.412	-36,9%	2.236
Total pasivo no corriente	11.217	88,4%	5.955	-21,2%	7.553
PASIVO CORRIENTE:					
Provisiones a corto plazo	21	0,0%	21	2,4%	21
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	94.220	-7,1%	101.429	-0,7%	102.166
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	11.223	-22,2%	14.423	16,4%	12.391
Administraciones Públicas acreedoras	3.943	5,5%	3.738	18,5%	3.154
Otros pasivos corrientes	5.787	-42,5%	10.057	83,6%	5.477
Total pasivo corriente	115.194	-11,2%	129.668	5,2%	123.208
TOTAL PASIVO	87.927	-26,8%	120.098	-21,9%	153.778

Activos intangibles

En esta partida se incluyen principalmente los derechos de explotación de parques fotovoltaicos y minoritariamente otras partidas como "Aplicaciones informáticas".

Ejercicio 2011

(Cifras en miles de euros)	31.12.2010	Adiciones	31.12.2011
Coste:			
Dº de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	15.025
Aplicaciones informáticas	60	-	60
Total Coste	15.085	-	15.085
Amortización acumulada:			
Dº de explotación y otro inmovilizado material	(25)	(5)	(30)
Aplicaciones informáticas	(37)	(11)	(48)
Total Amortización	(62)	(16)	(78)
Deterioro:			
Derechos de explotación	(15.000)	39	(14.961)
Total deterioro	(15.000)	39	(14.961)
TOTAL NETO	23	23	46

Ejercicio 2012

(Cifras en miles de euros)	31.12.2011	Adiciones	31.12.2012
Coste:			
Dº de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	15.025
Aplicaciones informáticas	60	-	60
	15.085	-	15.085
Amortización acumulada:			
Dº de explotación y otro inmovilizado material	(30)	(5)	(35)
Aplicaciones informáticas	(48)	(11)	(59)
	(78)	(16)	(94)
Deterioro:			
Derechos de explotación	(14.961)	-	(14.961)
	(14.961)	-	(14.961)
Total neto	46	(16)	30

Las variaciones durante los ejercicios 2012 y 2011 no fueron significativas ya que la práctica totalidad del coste está deteriorado.

Ejercicio 2013

(Cifras en miles de euros)	31.12.2012	Adiciones	31.12.2013
Coste:			
Dº de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	15.025
Aplicaciones informáticas	60	-	60
	15.085	-	15.085
Amortización acumulada:			
Dº de explotación y otro inmovilizado material	(35)	(5)	(40)
Aplicaciones informáticas	(59)		(59)
	(94)	(5)	(99)
Deterioro:			
Derechos de explotación	(14.961)	-	(14.961)
	(14.961)	-	(14.961)
Total neto	30	(5)	25

Inmovilizaciones materiales

El detalle de esta partida se expresa en el punto 8 del presente Documento de Registro.

Durante los tres últimos ejercicios no ha habido movimientos en este epígrafe.

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden principalmente a un local de oficinas en la Calle Velázquez en Madrid (555m²) y a un parking en Estepona (Málaga), habiendo sido adquiridos estos dos últimos durante el ejercicio 2010. Las inversiones están destinadas a su explotación en régimen de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2013 ninguno de los mismos se encuentra arrendado.

La adquisición del local de oficinas en la Calle Velázquez en Madrid se realizó en el ejercicio 2010 a través de una permuta de activos (edificios terminados registrados en el epígrafe de "Existencias") con la sociedad Construcciones Tajo West, S.L. El precio del local asciende a la cantidad de 3.468 miles de euros, de los cuales 2.550 miles de euros corresponden a la hipoteca que grava el local, asumiendo la compañía su pago, sin que haya logrado formalizar la subrogación con la entidad hipotecante. La compañía ha tenido conocimiento del inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria por parte de la entidad hipotecante por lo que tenemos constancia del impago de dicho préstamo por parte de Construcciones Tajo West. Para la Compañía el efecto de la adjudicación hipotecaria no sería significativo.

Se adjunta a continuación la tabla de movimientos de Inversiones inmobiliarias correspondientes a los ejercicios en estudio.

Ejercicio 2011

(Cifras en miles de euros)	31.12.2010	Adiciones	Retiros	Trasposos	31.12.2011
Coste:					
Terrenos	5.227	-	(64)	223	5.386
Construcciones	3.768	-	(7)	144	3.905
	8.995	-	(71)	367	9.291
Amortización acumulada:					
Construcciones	(165)	(95)	-	(16)	(276)
	(165)	(95)	-	(16)	(276)
Deterioro:					
Construcciones	(281)	(207)	-	-	(488)
	(281)	(207)	-	-	(488)
Total neto	8.549	(302)	(71)	351	8.527

Ejercicio 2012

(Cifras en miles de euros)	31.12.2011	Adiciones	31.12.2012
Coste:			
Terrenos	5.386	-	5.386
Construcciones	3.905	-	3.905
	9.291	-	9.291
Amortización acumulada:			
Construcciones	(276)	(90)	(366)
	(276)	(90)	(366)
Deterioro:			
Construcciones	(488)	(325)	(813)
	(488)	(325)	(813)
Total neto	8.527	(415)	8.112

Ejercicio 2013

(Cifras en miles de euros)	31.12.2012	Adiciones	Retiros	31.12.2013
Coste:				
Terrenos	5.386	-	(3.023)	2.363
Construcciones	3.905	-	(1.263)	2.642
	9.291	-	(4.286)	5.005
Amortización acumulada:				
Construcciones	(366)	(87)	303	(150)
	(366)	(87)	303	(150)
Deterioro:				
Construcciones	(813)	(167)	-	(980)
	(813)	(167)	-	(980)
Total neto	8.112	(254)	(3.983)	3.875

No han existido movimientos significativos en los ejercicios 2011 y 2012 salvo las correspondientes amortizaciones y deterioros de los mismos activos.

Durante el ejercicio 2013, la nave industrial y el terreno situados en San Martín de la Vega, fueron adjudicados a Banco Santander, como consecuencia de la ejecución de garantía hipotecaria por el valor adeudado por Urbas (2.224 miles de euros). El valor de neto contable a esa fecha ascendía a un total de 3.983 miles de euros.

Inversión en empresas asociadas.

Los principales datos del 2013, 2012 y 2011 son los siguientes:

Inversiones en empresas asociadas	(Cifras en miles de euros)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	4.288
Resultado del ejercicio	(724)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	3.564
Variaciones perímetro consolidación	24
Resultados del ejercicio	1.146
Saldos al 31 de diciembre de 2012	4.734
Otros movimientos	6
Resultado del ejercicio	(671)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	4.069

Los saldos registrados al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, corresponden a las participaciones integradas por el método de la participación, cuyos detalles son los siguientes:

Cifras miles en euros	2013	2012	2011
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	1.916	4.726	3.525
Cabosur Gestion XXI, S.L.	2.148	-	-
El Decano Audiovisual, S.L.	5	8	39
TOTAL	4.069	4.734	3.564

Durante los ejercicios 2011 y 2012 no ha habido cambios significativos en el perímetro de consolidación en cuanto a empresas asociadas.

En el ejercicio 2013, se produjo la escisión parcial de Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. mediante la reducción del 50,57 % del capital social. Dando lugar por el capital escindido a la sociedad Cabosur gestión XXI, del cual Urbas Grupo Financiero S.A. posee el mismo porcentaje de participación (41,58%).

Ver más información de estas variaciones en el epígrafe 5.2.1. del Documento de Registro.

Pasivos por impuestos diferidos.

El detalle de los impuestos diferidos de pasivo correspondiente a los periodos del informe son los siguientes:

(Cifras en miles de euros)	2013	2012	2011
Plusvalías asignadas activos Costa Rey	-	-	82
Plusvalías asignadas activos Urbas	-	1.412	2.103
Plusvalía asignada en aportación no dineraria	-	-	51
Plusvalía asignada a Dº explotación fotovoltaicos	-	-	-
Total	-	1.412	2.236

Existencias.

(Cifras en miles de euros)	2013	2012	2011
Terrenos y solares	107.837	123.819	124.028
Promociones en curso de ciclo corto	-	-	1.507
Promociones en curso de ciclo largo	-	4.989	4.989
Inmuebles terminados	26.909	42.645	47.926
Anticipos a proveedores	21.251	21.189	21.188
Total coste	155.997	192.642	199.639
Terrenos y solares	(62.159)	(56.626)	(47.713)
Promociones en curso de ciclo largo	-	(2.210)	(1.838)
Inmuebles terminados	(8.292)	(14.839)	(10.873)
Anticipos a proveedores	(20.894)	(20.505)	(15.939)
Total deterioros	(91.345)	(94.180)	(76.363)
TOTAL NETO	64.652	98.462	123.276

La variación en la cifra de existencias durante estos tres últimos ejercicios ha venido marcada por las continuas bajadas de las depreciaciones de las valoraciones de expertos independientes así como por las ventas producidas en el curso de las actividades ordinarias de la Sociedad y por los acuerdos de compraventa con entidades financieras dentro del marco de los acuerdos de refinanciación alcanzados en los últimos ejercicios.

Durante el ejercicio 2011, se han realizado traspasos entre cuentas de existencias correspondientes, principalmente, a determinadas promociones en curso que, dada su prolongada situación de paralización y el bajo grado de avance de las obras realizadas, han sido reclasificadas al epígrafe de "Terrenos y solares".

En el epígrafe de promociones en curso de ciclo corto únicamente se halla una promoción sita en Guadalajara y cuya finalización se ha producido en el mes de febrero del ejercicio 2012.

El principal motivo de las disminuciones de las existencias de inmuebles terminados y de terrenos y solares en el año 2011 se debe a las salidas del perímetro de consolidación de Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. y Urbas Maroc S.A.R.L.

En lo que se refiere al ejercicio 2012, las disminuciones han sido debidas principalmente a las ventas realizadas a entidades financieras que han sido atenuadas por la reincorporación a edificios terminados de parte de las unidades vendidas a Construcciones Tajo West, a lo que hay que sumar el deterioro sufrido por los activos que en el mercado se refleja.

En el transcurso del ejercicio 2013, como consecuencia de la venta de la participación de la sociedad Urbannijar se dan de baja los suelos urbanos de camino de perales (Madrid) y de SUE 5 C/ Rafael de la Rica (Guadalajara) junto con parte de la finca 22354 de Nijar (Almería). Por otro lado, por la parte de promociones terminadas señalarla venta de Parque Tropical a una sociedad privada y la venta de Valcastillo VI Fase a CaixaBank en el proceso de dación.

Para ver la información de los activos incorporados en las diferentes partidas, ver el apartado 5.2.1. del presente Documento de Registro.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

(Cifras en miles de euros)	2013	Var. 13/12	2012	Var. 12/11	2011
Clientes	3.309	0,9%	3.280	-58,7%	7.936
Deterioros	(2.365)	39,8%	(1.692)	0,0%	(1.692)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	944	-40,6%	1.588	-74,6%	6.244
Deudores diversos	815	1,9%	800	-0,5%	804
Total otros activos corrientes	815	1,9%	800	-0,5%	804
Total	1.759	-26,3%	2.388	-66,1%	7.048

En el ejercicio 2011 se ha registrado un deterioro por el importe de 1.607.312 euros para cubrir el riesgo de impagos de determinados clientes.

El descenso del saldo de la cuenta de clientes durante el ejercicio 2012 se debe a la reducción de la cuenta por cobrar de Construcciones Tajo West, S.L. por hipotecas no subrogadas asociadas a las viviendas transmitidas en la operación de permuta realizada en 2010 al deshacer la Sociedad dicha permuta para parte de las viviendas transmitidas.

En el ejercicio 2013, se ha continuado ajustando los saldos de clientes que se estiman incobrables, por unas pérdidas por deterioro de clientes de 673 miles de euros.

Otros activos financieros corrientes.

(Cifras en miles de euros)	2013	Var. 13/12	2012	Var. 12/11	2011
Otros activos financieros	19.122	-14,7%	22.419	39,4%	16.085
Total bruto	19.122	-14,7%	22.419	39,4%	16.085
Pérdidas por deterioro	(16.878)	-19,9%	(21.073)	48,8%	(14.165)
Total neto	2.244	66,7%	1.346	-29,9%	1.920

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, es el siguiente :

	2013	Var. 13/12	2012	Var. 12/11	2011
Depositos y fianzas	57	-32,1%	84	-66,0%	247
Otros créditos con empresas vinculadas	159	-63,5%	436	-3,3%	451
Otros créditos	18.906	-13,7%	21.899	42,3%	15.387
Total	19.122	-14,7%	22.419	-29,9%	16.085

Dentro del epígrafe “Otros Créditos a corto plazo” se incluyen créditos vencidos totalmente deteriorados por 16.878 miles, de los cuales, 10.871 miles de euros se corresponden con la financiación otorgada en ejercicios anteriores a Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. y Urbas Maroc S.A.R.L., sociedades del Grupo hasta su venta a finales del ejercicio 2011.

Indicar adicionalmente que dentro de esta epígrafe se recogen otros créditos corrientes con socios y administradores por importe de 400 miles de euros.

Otros activos financieros no corrientes.

(Cifras en miles de euros)	2013	Var. 13/12	2012	Var. 12/11	2011
Otros activos financieros	11.823	9591%	122	2,2%	11
Total bruto	11.823	9591%	122	2,2%	11
Pérdidas por deterioro	(2.720)	3626%	(73)	5,3%	-
Total neto	9.103	18478%	49	-29,9%	11

El incremento del saldo de la cuenta de “Otros créditos no corrientes” durante el ejercicio 2013, se debe, principalmente, a la cuenta por cobrar con las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L., por la transmisión en marzo de 2013 del 100% de participaciones de la filial Urbanijar Ibérica S.L. con garantía pignoraticia sobre las acciones en caso de impago por parte de los compradores. El precio de la venta ascendió a 13.512 miles de euros, de los cuales 11.823 serán cobrados en el largo plazo y 1.689 miles de euros en el corto.

Según se señala en la escritura de transmisión de las participaciones de Urbanijar Ibérica S.L, la forma de pago acordada vendrá dada mediante el adeudo en 8 plazos anuales por una cantidad cada uno de ellos de 1.688.869,38 euros, siendo el primero de ellos con fecha 1 de junio de 2014 y el último el 1 de junio del 2021, de este modo la cantidad registrada a corto plazo es la que tiene un vencimiento el 1 de junio de 2014, que a fecha del presente Documento no ha sido cobrada, continuando por tanto clasificada en el corto plazo.

Por parte de la dirección de la compañía se está negociando en la actualidad con los compradores la liquidación de la deuda existente a través de la recuperación de las participaciones que cada uno de los deudores son titulares en la mercantil "URBANIJAR IBÉRICA, S.L., lo cual podría provocar deterioros adicionales en función de las minusvalía que aparezcan en los activos de la sociedad.

Administraciones Públicas deudoras.

En el año 2013, se ha reclasificado al activo la provisión para impuestos, de modo que el saldo de la provisión queda neteado la cuenta por cobrar por IVA por el mismo importe (1.031 miles de euros), correspondiendo

ambas a la liquidación del ejercicio 2005 retenida por la tesorería general de la Hacienda Pública por el impago por parte de la Sociedad de una serie de intereses de mora de ejercicios anteriores. El saldo que actualmente figura en la cuenta de Hacienda Pública por IVA corresponde principalmente al IVA soportado de facturas pendientes de recibir.

Adicionalmente, con ocasión del cierre contable se han revisado los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados, dando lugar a que en el año 2013 desaparezcan los mismo.

(Cifras en miles de euros)	2013		2012		2011	
	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	-	-	1.410	-	5.669
Hacienda pública por IVA/IGIC	990	-	2.198	-	1.948	-
H.P. Impuesto Sociedades	7	-	4	-	5	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	4	-	-	-
Otros	58	-	72	-	72	-
Total	1.055	0	2.278	1.410	2.025	5.669

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Este epígrafe incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o inferior. El importe de estos activos a 31 de diciembre de 2013 asciende a 354 miles de euros siendo indisponible en su práctica totalidad.

Patrimonio neto.

Todas las explicaciones y movimientos del mismo durante los tres últimos ejercicios están recogidas en el punto 10.1 y 20.1.c. del Documento de Registro.

Deudas con entidades de crédito a corto plazo y a largo plazo.

Ver comentarios al respecto en los puntos 3 y 10.1. del Documento de Registro. Cabe destacar la reducción de la posición de la deuda bancaria en los últimos tres ejercicios, incluido directamente por la venta de activos así como por los acuerdos derivados con las entidades financieras dentro del proceso de refinanciación.

Administraciones Públicas acreedoras.

El Grupo no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" recogida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja la suma de los importes de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

En enero de 2009, la Sociedad solicitó el aplazamiento/fraccionamiento de la liquidación del Impuesto sobre Valor Añadido de dicho mes y ascendente a 992 miles de euros. Dicho aplazamiento fue aprobado por la Administración Tributaria con fecha 5 de junio de 2009. Adicionalmente, la Sociedad solicitó con posterioridad el aplazamiento de la liquidación del impuesto sobre valor añadido del mes de diciembre de 2009, ascendente a 4.455 miles de euros. A 31 de diciembre de 2013 quedan 2.759 miles de euros pendientes en concepto de principal e intereses de estas deudas.

Al 31 de diciembre de 2013 existen cuotas por retenciones practicadas del impuesto de la renta de las personas físicas por un importe de 398 miles de euros vencidas y no aplazadas en fase de embargo, registradas bajo el concepto "Hacienda Pública acreedora por IRPF".

Adicionalmente, bajo el epígrafe "Organismos de la Seguridad Social Acreedores" se incluyen deudas por importe de 537 miles de euros vencidas y no aplazadas, en periodo ejecutivo, al 31 de diciembre de 2013.

El saldo que figuraba en el pasivo no corriente en ejercicios anteriores provenía mayoritariamente de plusvalías asignadas a activos que se generaron en la fusión en el ejercicio 2006 de las sociedades Urbanas Proyectos Urbanísticos, Guadahermosa Proyectos Urbanísticos y Costa Rey, han sido totalmente eliminadas al cierre del 2013 en función de las ventas y deterioros de las existencias que estaban afectadas.

El resto de saldos se corresponderían con liquidaciones corrientes.

(Cifras en miles de euros)	2013		2012		2011	
	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes
Hacienda pública por IVA/IGIC	2.759	-	2.756	-	2.391	-
H.P. Impuesto Sociedades	-	-	-	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	504	-	384	-	307	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	576	-	493	-	351	-
Otros	104	-	105	-	105	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	1.412	-	2.236
Total	3.943	0	3.738	1.412	3.154	2.236

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

(Cifras en miles de euros)	2013	Var. 13/12	2012	Var. 12/11	2011
Proveedores	8.350	-14,4%	9.755	32,1%	7.387
Proveedores efectos a pagar	45	-97,6%	1.842	-2,0%	1.879
Proveedores por compras de terrenos	2.550	0,0%	2.550	0,0%	2.550
Anticipos de clientes	278	0,7%	276	-51,9%	574
Total bruto	11.223	-22,2%	14.423	16,4%	12.390

Incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles. Los mencionados importes no devengan intereses.

Para la cancelación de la mayor parte de deudas provenientes de proveedores y de anticipos entregados por clientes, la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 13 de diciembre de 2012 aprobó la capitalización, mediante la correspondiente ampliación de capital, de créditos hasta el importe máximo de 9.534 miles de euros, igualmente con fecha 25 de Julio de 2013, mediante Junta General de Accionistas aprobó una segunda ampliación por compensación de créditos hasta el importe máximo de 11.070 miles de euros. En posteriores reuniones del Consejo de Administración de la Sociedad, acordaron realizar las distintas ampliaciones dando uso de la autorización concedida por la Junta General, por un importe en total de 8.600 miles de euros en el 2013.

Los principales motivos de variación en el año 2011 son, la salida del perímetro de consolidación de Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. y las ampliaciones de capital por compensación de créditos señaladas en el párrafo anterior.

El incremento del ejercicio 2012 con respecto al 2011 se debe a la estimación de costas con abogados de los litigios que la compañía mantiene actualmente abiertos.

La disminución en el periodo 2013 se debe por un lado, a la renegociación y cesión de la deuda con Obrascón Huarte Lain, realizada por Nova Lurani por un importe de 2.329 miles de euros y Construcciones y Contratas Lerma renegocia y cede la deuda igualmente a Aurici del Sur por un importe de 473 miles de euros. Por otro lado, las compensaciones de créditos con acreedores que ascendieron a 990 miles de euros.

Otros pasivos no corrientes

La evolución de esta partida se recoge a continuación

(Cifras en miles de euros)	2013	2012	2011
Fianzas y depósitos recibidos	55	55	55
Obligaciones y otros valores negociables	-	-	-
Remuneraciones pendientes de pago	-	-	-
Otras deudas no comerciales	-	-	-
Total bruto	55	55	55

En este caso solo señalar la mínima importancia de esta partida respecto al global del Sociedad.

Ver información detallada en el punto 20.1.c). del Documento de Registro.

Otros pasivos corrientes

La evolución de esta partida es la siguiente:

(Cifras en miles de euros)	2013	2012	2011
Fianzas y depósitos recibidos	51	55	71
Obligaciones y otros valores negociables	-	-	-
Remuneraciones pendientes de pago	128	85	53
Otras deudas no comerciales	5.608	9.917	5.353
Total bruto	5.787	10.057	5.477

Durante el año 2011 se cancelaron mediante la emisión de nuevas acciones las obligaciones emitidas en el 2010, en una primera conversión el día 16 de marzo de 2011 de 66.878.550 acciones nuevas con valor nominal de 0,10 euros y una segunda conversión de 278.100.000 acciones el día 18 de noviembre de 2011.

Al 31 de diciembre de 2012, el epígrafe de "Otras deudas no comerciales" recoge, principalmente, sendos préstamos con la sociedad Iror Inversiones, S.L. (antes sociedad vinculada), Explotaciones Turísticas de Vera S.L. (sociedad Dominante en el presente ejercicio) y Montebalito S.L. por importes de 2.741, 1.505 y 476 miles de euros. Adicionalmente el citado epígrafe recogería un total de 1.038 miles de euros correspondientes a deudas con socios y otras partes vinculadas.

Como consecuencia de las distintas ampliaciones por compensación de créditos producidas durante el año 2013, se ha reducido la cifra de otras deudas no comerciales en 4.309 miles de euros

El saldo de otras deudas a 31 de diciembre de 2013 incluye una deuda con terceros, Montealito, S.A. por 476 millones de euros; y de dos deudas con las empresas vinculadas, Nova Lurani S.L. por importe de 1.728 miles de euros y Aurici del Sur S.L.U., por importe de 533 miles de euros .

Adicionalmente, el citado epígrafe recoge, a 31 de diciembre de 2013, un total de 400 miles de euros (2.056 miles de euros en 2012) correspondientes a deudas con socios y administradores.

b) Cuenta de resultados

Ejercicios 2013, 2012 y 2011

(Cifras en euros)	2013	Var. 13/12	2012	Var. 12/11	2011
Importe neto de la cifra de negocio	6.796	-11,9%	7.717	39,9%	5.514
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)	(10.625)	96,4%	(5.409)	218,3%	(1.700)
Aprovisionamientos	(1.012)	-0,3%	(1.015)	4,9%	(967)
Gastos de personal	(524)	-43,7%	(930)	-19,6%	(1.156)
Dotación a la amortización	(109)	-15,5%	(129)	-9,0%	(142)
Servicios exteriores	(914)	-61,6%	(2.379)	-2,9%	(2.450)
Tributos	(446)	-61,9%	(1.171)	144,6%	(479)
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	(10.398)	-52,6%	(21.936)	36,4%	(16.085)
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	(2.293)	605,5%	(325)	81,7%	(179)
Otros ingresos de explotación	11	-78,7%	50	48,0%	34
Otros gastos de explotación	(7.614)	56,7%	(4.859)	960,6%	(458)
RESULTADO DE EXPLOTACION	(27.128)	-10,7%	(30.386)	68,2%	(18.067)
Ingresos financieros	5.713		1	-82,4%	6
Gastos financieros	(6.172)	30,2%	(4.739)	-8,0%	(5.152)
Gastos financieros capitalizados	-		-	-100,0%	32
Rtdo de ent. valoradas método de la part. Bfo / (pda)	(3.136)	172,5%	(1.151)	-81%	(6.011)
Variación de instrumentos financieros	(671)	-158,6%	1.146	-258%	(724)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(31.394)	-10,6%	(35.129)	17,4%	(29.916)
Impuestos sobre las ganancias	(2)		(3.434)		-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(31.396)	-18,6%	(38.563)	28,9%	(29.916)

Ingresos por ventas

Es importante distinguir las ventas derivadas de la actividad ordinaria de la Sociedad de la que se han producido dentro de los acuerdos de refinanciación con entidades financieras.

Ejercicios 2013, 2012 y 2011

(Cifras en miles de euros)	2013	Var. 13/12	2012	Var. 12/11	2011
Ventas a entidades financieras	1.780	-68,1%	5.579		-
Porcentaje sobre ingresos totales (%)	26,2%		72,3%		0,0%
Ventas por actividades ordinarias	5.016	134,6%	2.138	-61,2%	5.514
Porcentaje sobre ingresos totales (%)	73,8%		27,7%		100,0%
TOTAL VENTAS	6.796	-11,9%	7.717	25,9%	5.514

En el ejercicio 2011 no se produjeron operación de venta a entidades financiera, mientras que en el año 2012 se produjeron acuerdos de dación en pago principalmente con Caja España-Duero.

Durante el 2013, nos encontramos con una situación inversa al 2012, ya que en este periodo la mayor parte de las ventas son motivadas por la actividad ordinaria, quedando las ventas por entidades financieras reducidas, destacado en este caso la dación en pago de la promoción terminada Valcastillo VI Fase a Caixa-Bank.

La tendencia de cifras de ventas por actividades ordinarias que excluyen las compraventas con bancos durante el año 2014, tienen una clara tendencia descendente, como consecuencia de la crisis económica y financiera global que ha afectado de manera especial a la actividad inmobiliaria. Y las ventas a entidades financieras volverán a coger peso en la cifra de ventas total.

Gastos de personal

Ejercicios 2013, 2012 y 2011

(Cifras en miles de euros)	2013	Var. 12/11	2012	Var. 12/11	2011
Sueldos y salarios	398	-38,1%	643	-26,5%	875
Indemnizaciones	21	-78,1%	96	68,4%	57
Seguridad Social a cargo de la empresa	98	-41,7%	168	-8,2%	183
Otros gastos sociales	7	-69,6%	23	-43,9%	41
Total	524	-43,7%	930	-19,6%	1.156

Durante los últimos ejercicios, y continuando con la política de reducción de costes, el Grupo Urbas se ha visto sometido a una clara reducción de personal, pasando de 28 empleados en 2010 a los 12 empleados actuales, evidente descenso que se observa en los costes salariales.

Servicios exteriores

Del mismo modo que en el apartado anterior, nos encontramos con una reducción de este epígrafe, así bien, durante el ejercicio 2012 estos costes vuelven a sufrir un cierto descenso en comparación con el 2011, concretamente del 2,9% que sería más significativo si no se hubiese producido la incorporación en esta rúbrica de los gastos por abogados y procuradores asociados a los litigios abiertos contra el Grupo.

En el ejercicio 2013, una vez eliminados los gastos de abogados y procuradores, encontramos una clara disminución que se aproxima al 61 % respecto al periodo anterior.

Gastos financieros

La evolución histórica del gasto financiero ha venido reflejando una tendencia. Los principales componentes que más han contribuido a la bajada de gastos financieros, han sido por un lado la reducción de deuda financiera y por otro la bajada producida en los tipos de interés. Con respecto a la información comparativa de los años 2012 y 2011 nos encontramos con un descenso del 8,0%.

Esta disminución ha sido frenada en el periodo 2013 (6.172 miles de euros), debido al fuerte incremento de los intereses de demora de los litigios en curso; no obstante, también nos encontramos este año con unos ingresos financieros de 5.713 miles de euros, surgidos por la condonación de deuda con la entidad CaixaBank.

c) Declaración que muestre todos los cambios en el neto patrimonial o los cambios en el neto patrimonial que no procedan de operaciones de capital con propietarios y distribuciones a propietarios.

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL

	Capital social	Prima de emisión	Reserva de fusión	Otras reservas	Reservas en Sociedades Consolidadas	Int. Minorit.	Resultado	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2010	36.485	2.355	(47.072)	36.106	23.102	5	(47.352)	3.629
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(29.916)	(29.916)
Operaciones con socios y propietarios:								
Reducción capital 2011	-	-	-	-	-	-	-	-
Ampliación de capital 2011	49.391	-	-	-	-	-	-	49.391
Operaciones con valores propios	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto:								
Distribución del resultado 2010	-	-	-	(38.400)	(8.952)	-	47.352	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	(118)	118	(87)	0	-	(87)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	85.876	2.355	(47.190)	(2.176)	14.063	5	(29.916)	23.017
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(38.563)	(38.563)
Operaciones con socios y propietarios:								
Reducción de capital 2012	(77.288)	-	-	77.288	-	-	-	-
Ampliación de capital 2012	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con valores propios	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto:								
Distribución del resultado 2011	-	-	-	(19.893)	(10.023)	-	29.916	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-	-	21	-	-	21
Saldos al 31 de diciembre de 2012	8.588	2.355	(47.190)	55.219	4.061	5	(38.563)	(15.525)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(31.396)	(31.396)
Operaciones con socios y propietarios:								
Ampliación de capital 2013	8.599	-	-	-	-	-	-	8.599
Otras variaciones de patrimonio neto:								
Distribución del resultado 2012	-	-	-	(37.270)	(1.293)	-	38.563	-
Otros movimientos	-	-	-	-	(162)	-	-	(162)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	17.187	2.355	(47.190)	17.949	2.606	5	(31.396)	(38.484)

En el ejercicio 2011 se han realizado cuatro operaciones de ampliación de capital con las siguientes características:

- Con fecha 18 de febrero de 2011 ha quedado ejecutada una ampliación de capital por compensación de créditos, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 14 de febrero de 2011 y autorizada previamente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 10 de diciembre de 2010, por un importe de 11.920.270 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 119.202.699 acciones ordinarias de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación corresponde a la decisión de 74 acreedores de acudir a la ampliación de capital cuyo periodo de suscripción se inició el 10 de enero de 2011 y finalizó el 14 de febrero de 2011.
- Con fecha 16 de marzo de 2011 ha quedado ejecutada una ampliación de capital por canje de obligaciones convertibles en acciones, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 16 de marzo de 2011 y autorizada anteriormente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 24 de febrero de 2010, por un importe de 6.687.855 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 66.878.550 acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación corresponde a la decisión de 29 obligacionistas, representativos de 622 obligaciones, que supone el 20% del total, de acudir a la conversión en el primer periodo de canje de las obligaciones emitidas el 26 de octubre de 2010.
- Con fecha 4 de octubre de 2011 ha quedado ejecutada una ampliación de capital por compensación de créditos, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 3 de octubre de 2011 y autorizada previamente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de

septiembre de 2011, por un importe de 2.973.598 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 29.735.978 acciones ordinarias de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación corresponde a la decisión de 38 acreedores de acudir a la ampliación de capital cuyo periodo de suscripción se inició el 10 de septiembre de 2011 y finalizó el 4 de octubre de 2011.

- d. Con fecha 18 de noviembre de 2011 ha quedado ejecutada una ampliación de capital por canje de obligaciones convertibles en acciones, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 16 de marzo de 2011 y autorizada anteriormente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 24 de febrero de 2010, por un importe de 27.810.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 278.100.000 acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación corresponde a la decisión de 62 obligacionistas, representativos de 2.700 obligaciones, que supone el 80% del total que restaba de la emisión de obligaciones citada anteriormente y que fue realizada el 26 de octubre de 2010.

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

En la Junta General de fecha 13 de diciembre del 2012, en el punto Tercero del Orden del Día, se acordó ampliar el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 9.534.018,04 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, determinando para ello la fecha de efectiva ampliación por compensación en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escritura publicas de ampliación de capital. Como consecuencia de dicha delegación se han llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital:

- Con fecha 3 de enero de 2013, por el Consejo de Administración, se procede a ejecutar la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Tercero del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en segunda convocatoria el pasado 13 de diciembre de 2012, procediendo a aumentar el capital social de la compañía por un importe nominal de OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS (827.572,53 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 82.757.253 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 858.768.263 a la 941.525.515, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el primer periodo abierto al efecto.
- El día 13 de febrero de 2013, se ejecutó la ampliación de capital autorizada mediante mismo acuerdo de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en segunda convocatoria el pasado 13 de diciembre de 2012, procediendo a aumentar el capital social de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. por un importe nominal de OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS EUROS (842.600 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 84.260.000 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 941.525.516 a la 1.025.785.515, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el segundo periodo abierto al efecto que se inició mediante la escritura pública mencionada en el acuerdo primero, habiendo concluido el 8 de febrero de 2013.
- Con fecha 26 de marzo de 2013, se procede a ejecutar la ampliación de capital autorizada mediante el mismo acuerdo de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en segunda convocatoria el pasado 13 de diciembre de 2012, procediendo a aumentar el capital social por un importe nominal de NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS(953.392,77 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 95.339.277 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1.025.785.516 a la 1.121.124.792, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el tercer periodo abierto al efecto.
- Con fecha 20 de septiembre de 2013, el Consejo de Administración ejecutó ampliación de capital autorizada por acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Compañía celebrada el día 25 de julio de 2013, procediendo a aumentar el capital de la compañía por importe de CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (4.782.604,68 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 478.260.468 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1.121.124.793 a la 1.599.385.260 ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas

mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el periodo abierto al efecto que se inició mediante la escritura pública mencionada en el acuerdo primero, habiendo concluido el 18 de septiembre de 2013.

- El Consejo de Administración de la Compañía con fecha 9 de diciembre de 2013, procedió a declarar el cierre del segundo periodo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto mediante escritura de protocolización de acuerdos sociales relativos a la apertura de periodo de suscripción de acciones autorizada por el Notario de Madrid, Don Ignacio Sáenz de Santa María y Vierna el día 18 de noviembre de 2013, con el número 4.027 de protocolo, según acuerdo del Consejo de Administración de fecha 15 de noviembre de 2013, todo ello, en cumplimiento de la autorización aprobada por la Junta General de Accionistas de la Compañía celebrada en primera convocatoria el día 25 de julio de 2013, y en consecuencia, se procedió a ejecutar la ampliación de capital procediendo a aumentar el capital social por un importe nominal de UN MILLÓN CIENTO NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS EUROS (1.193.600 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 119.360.000 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1.599.385.261 a la 1.718.745.260, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el periodo abierto al efecto que se inició mediante la escritura pública mencionada, habiendo concluido el 29 de noviembre de 2013, siendo la suscripción de dicha ampliación de capital como se hizo constar en la escritura pública otorgada en fecha 16 de diciembre de 2013, ante el notario de Madrid D. Ignacio Sáenz de Santa María y Vierna, número 4500 de los de su protocolo, que quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 20 de enero de 2014.

Como hechos posteriores al cierre del ejercicio 2013, hay que hacer mención a los siguientes hechos:

- Con fecha 12 de marzo de 2014, y en relación al tercer plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto, relativo a la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 25 de julio de 2013, el Consejo de Administración procede a aumentar el capital de la compañía en la cantidad de 1.678.517,32 €, mediante compensación de créditos.
- Con fecha 10 de junio de 2014, y en relación al cuarto plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto, relativo a la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 25 de julio de 2013, el Consejo de Administración procede a aumentar el capital de la compañía en la cantidad de 1.877.974,50 €, mediante compensación de créditos.
- Con fecha 18 de julio de 2014, y en relación al primer plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto, relativo a la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 30 de junio de 2014, el Consejo de Administración procede a aumentar el capital de la compañía en la cantidad de 2.045.200,28 €, mediante compensación de créditos.

Por último, el desglose de las reservas consolidadas en los tres últimos ejercicios ha evolucionado de la siguiente manera:

(Cifras en euros)	2013	2012	2011
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	27.433	31.830	31.809
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	41	41	41
Teleoro Medios, S.L.	(257)	(257)	(218)
Urbanfjar, S.L.	-	(4.280)	1.528
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	(760)	(760)	438
Guadahermosa Activos, S.L.	9	64	64
Urbas Bulgaria, S.L.U.	(9.562)	(9.562)	(9.562)
Terfovol Renovables, S.A.	(12.728)	(11.007)	(10.083)
Desarrollos Renovables Zimmermman S.L.	(6)	3	3
Urbas Rumania, S.A.	26	26	26
Mulova Corporate, S.L.	8	8	8
Jacare Inversiones, S.L.	(2.035)	(1.329)	-
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	2.169	4.777	14.055
El Decano Audiovisual, S.L.	(20)	7	8
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	457	(723)	-
Reservas en Sociedades por el método de puesta en equivalencia	437	(716)	8
TOTAL	2.606	4.061	14.062

d) Estado de flujos de tesorería.

Ver comentarios en el punto 10.2 del Documento de Registro.

e) Políticas contables utilizadas y notas explicativas.

Las políticas contables utilizadas y las notas explicativas pueden consultarse en las Cuentas Anuales auditadas de los ejercicios 2013, 2012 y 2011 (según NIIF) de Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes que han sido depositadas en la CNMV. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA73537/2005, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley del Mercado de Valores, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicha información financiera, que puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.grupourbas.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

20.2. Información financiera pro-forma.

En este caso no procede la inclusión de información financiera pro-forma ya que no se ha producido una operación relevante en periodo intermedio que desvirtúe la comparación de estados financieros entre distintos periodos.

20.3. Estados financieros.

Si el emisor prepara estados financieros anuales consolidados y también propios, el documento de registro deberá incluir por lo menos los estados financieros anuales consolidados.

Los estados financieros anuales e individuales y consolidados de Urbas pueden ser consultados por cualquier interesado conforme al apartado 24 del Documento de Registro, al margen de la información que se ha hecho constar en los apartados correspondientes.

20.4. Auditoría de la información financiera histórica anual.

20.4.1. Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica. Si los informes de auditoría de los auditores legales sobre la información financiera histórica contienen una opinión adversa o si contienen salvedades, una limitación de alcance o una denegación de opinión, se reproducirá íntegramente la opinión adversa, las salvedades, la limitación de alcance o la denegación de opinión, explicando los motivos.

La firma Deloitte, S.L. ha auditado las cuentas anuales individuales y consolidadas de Urbas correspondientes a los ejercicios 2011, 2012 y 2013.

Los informes de auditoría de los ejercicios 2011, 2012 y 2013 manifiestan opiniones sin salvedades. No obstante, incluyen párrafos de énfasis referidos a incertidumbres en torno a la compañía, principalmente por la valoración de los derechos de explotación de parques fotovoltaicos propiedad de la Compañía, así como referidas a la situación del mercado inmobiliario y al contexto negativo en el que se ha desarrollado la evolución del sector durante los últimos años. Se reproducen a continuación dichas advertencias con párrafos de énfasis:

a) Auditoría del ejercicio 2011.

- Cuentas anuales individuales:

En el Informe de Auditoría del año 2011 vuelve a subrayarse la delicada situación del mercado inmobiliario, tal y como se señala en el siguiente punto que, si bien no es una salvedad, sí refleja un riesgo para la Sociedad:

“4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 10.3 en la que se hace referencia a la situación del mercado inmobiliario, que se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007, y los efectos que esta situación ha ocasionado en la posición financiera de la Sociedad.

En este contexto, la Sociedad se encuentra en proceso de negociación para la obtención de nuevas vías de financiación que permitan financiar adecuadamente sus operaciones (Nota 26).

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 futuras de la Sociedad, a la formalización definitiva de las nuevas vías de financiación anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad”.

- Cuentas anuales consolidadas:

Al igual que en el Informe individual, en el Informe de Auditoría referente a las cuentas consolidadas del año 2011 vuelve a subrayarse la delicada situación del mercado inmobiliario, tal y como se señala en el siguiente punto que, si bien no es una salvedad, sí refleja un riesgo para la Sociedad:

“4.- Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 28 en la que se hace referencia a la situación del mercado inmobiliario, que se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007, y los efectos que esta situación ha ocasionado en la posición financiera del Grupo. En este contexto, el Grupo se encuentra en proceso de negociación para la obtención de nuevas vías de financiación que permitan financiar adecuadamente sus operaciones durante el próximo ejercicio. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones.

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 futuras del Grupo, la formalización definitiva de las nuevas vías de financiación anteriormente mencionadas y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera del Grupo”

b) Auditoría del ejercicio 2012.

- Cuentas anuales individuales:

“2. Determinados cambios administrativos y de gestión habidos en la Sociedad, junto a la inexistencia de un grado adecuado de segregación de funciones han provocado que se hayan detectado ajustes en el registro y estimación de provisiones tanto a largo como a corto plazo dentro del pasivo del balance de situación. Habida cuenta de que este hecho es indicativo de la existencia de una debilidad de control interno que afecta a la estimación y registro de los citados pasivos y provisiones ligados con gastos y compromisos adquiridos no podemos asegurar que hayamos detectado todos los ajustes y problemas que pudieran afectar a los saldos que figuran en el pasivo del balance de situación bajo las rúbricas de provisiones a largo plazo y provisiones a corto plazo, así como a los epígrafes relacionados de gastos de la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntos. En particular, podrían existir ajustes no detectados en relación con pasivos omitidos vinculados con avales prestados, reclamaciones en curso de acreedores y entidades financieras y liquidaciones de impuestos.

1. *En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos podido verificar los aspectos expuestos en el párrafo anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2012 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 2012 así como de los resultados de sus operaciones y de sus 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.*

2. *Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre el contenido de las Notas 3.3 y 10.3 en las que se hace referencia a la deteriorada situación del mercado inmobiliario y a los efectos que esta situación ha ocasionado en la posición financiera de la Sociedad, que ha incurrido en pérdidas significativas en los últimos ejercicios y que presenta un capital circulante negativo al 31 de diciembre de 2012, motivo por el cual los Administradores tienen previsto efectuar nuevas operaciones mercantiles con objeto de reforzar la solvencia de la misma. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar con sus operaciones.*

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 futuras de la Sociedad, la formalización de nuevas vías de financiación y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad,

3. *Adicionalmente, sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo señalado en las Notas 8 y 33, 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 las desviaciones pasadas entre los precios de venta de los activos inmobiliarios de la Sociedad, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y el actual proceso de adopción de medidas encaminadas a garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad mencionado en el párrafo 3 anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios de la Sociedad no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.*

Con fecha 31 de mayo de 2013 se emitió nuevo informe de auditoría **acerca de la situación actualizada de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales de Urbas del 2012, que en resumen expresa que** *“con fecha 30 de abril de 2013, emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2012 en el que expresamos una opinión con una salvedad por limitación al alcance en relación con la imposibilidad de concluir sobre la razonabilidad de los importes registrados en los epígrafes del pasivo del balance "Provisiones a largo plazo" y "Provisiones a corto plazo", así como en los epígrafes relacionados de gastos de la cuenta de pérdidas y ganancias. A la fecha de este informe, hemos llevado a cabo procedimientos alternativos y adicionales habiendo sido posible concluir sobre dichos saldos, por lo que este informe modifica y sustituye nuestro informe de 30 de abril de 2013, que ya no resulta de aplicación.”*

Además de lo expuesto dicho nuevo informe incluye varios puntos que, si bien no son salvedades, sí reflejan un riesgo para la Sociedad, sobre el que realizaron especial énfasis los auditores por lo que se refleja a continuación:

“Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre el contenido de las Notas 3.3 y 10.3 en las que se hace referencia a la deteriorada situación del mercado inmobiliario y a los efectos que esta situación ha ocasionado en la posición financiera de la Sociedad, que ha incurrido en pérdidas significativas

en los últimos ejercicios y que presenta un capital circulante negativo al 31 de diciembre de 2012 con pasivos corrientes con entidades financieras, proveedores y Administraciones Públicas, vencidos a la fecha actual, pendientes de pago (véanse Notas 16 y 18), motivo por el cual los Administradores de la Sociedad tienen previsto efectuar nuevas operaciones mercantiles con objeto de reforzar la solvencia del mismo. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar con sus operaciones.

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 futuras de la Sociedad, la formalización de nuevas vías de financiación y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad.

Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo señalado en las Notas 15 y 20 de la memoria de las cuentas anuales adjunta, en la 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 la Sociedad ha estimado su responsabilidad y registrado una provisión para riesgos y gastos por importe de 0,6 millones de euros, equivalente a la diferencia entre el importe del aval prestado y la valoración independiente del activo hipotecado realizada por un perito judicial. Considerando que la reclamación sigile su curso, podrían ponerse de manifiesto pasivos adicionales que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

Adicionalmente, sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo señalado en las Notas 8 y 11, 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 las desviaciones pasadas entre los precios de venta de los activos inmobiliarios de la Sociedad, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y el actual proceso de adopción de medidas encaminadas a garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad mencionado en el párrafo 4 anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios de la Sociedad no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

- **Cuentas anuales consolidadas:**

“2. Determinados cambios administrativos y de gestión habidos en el Grupo, junto a la inexistencia de un grado adecuado de segregación de funciones han provocado que se hayan detectado ajustes en el registro y estimación de provisiones tanto a largo como a corto plazo dentro del pasivo del balance. Habida cuenta de que este hecho es indicativo de la existencia de una debilidad de control interno que afecta a la estimación y registro de los citados pasivos y provisiones ligados con gastos y compromisos adquiridos no podemos asegurar que hayamos detectado todos los ajustes y problemas que pudieran afectar a los saldos que figuran en el pasivo del balance de situación bajo las rubricas de provisiones a largo plazo y provisiones a corto plazo, así como a los epígrafes relacionados de gastos de la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntos. En particular, podrían existir ajustes no detectados en relación con pasivos omitidos vinculados con avales prestados, reclamaciones en curso de acreedores y entidades financieras y liquidaciones de impuestos.

3. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos podido verificar los aspectos expuestos en el párrafo anterior, las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2012 expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2012, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de sus 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.

4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre el contenido de las Notas 3.e y 27 en las que se hace referencia a la deteriorada situación del mercado inmobiliario y a los efectos que esta situación ha ocasionado en la posición financiera del Grupo, que ha incurrido en pérdidas significativas en los últimos ejercicios y que presenta un capital circulante negativo al 31 de diciembre de 2012, motivo por el cual los Administradores de la Sociedad Dominantes tienen previsto efectuar nuevas operaciones mercantiles con objeto de reforzar la solvencia del mismo. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones.

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 adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras del Grupo, la formalización de nuevas vías de financiación y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera del Grupo.

5. Adicionalmente, sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo señalado en las Notas 10 y 12, en relación con que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Considerando las desviaciones pasadas entre los precios de venta de los activos inmobiliarios del Grupo, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y el actual proceso de adopción de medidas encaminadas a garantizar la viabilidad financiera del Grupo mencionado en el párrafo 3 anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

Con fecha 31 de mayo de 2013 se emitió nuevo informe de auditoría **acerca de la situación actualizada de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Urbas del 2012, que en resumen expresa que** “Sin que afecte a nuestra opinión, con fecha 30 de abril de 2013, emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2012 en el que expresamos una opinión con una salvedad por limitación al alcance en relación con la imposibilidad de concluir sobre la razonabilidad de los importes registrados en los epígrafes del pasivo del balance “Provisiones a largo plazo” y “Provisiones a corto plazo”, así como en los epígrafes relacionados de gastos de la cuenta de pérdidas y ganancias. A la fecha de este informe, hemos llevado a cabo procedimientos alternativos y adicionales habiendo sido posible concluir sobre dichos saldos, por lo que este informe modifica y sustituye nuestro informe de 30 de abril de 2013, que ya no resulta de aplicación”

Además de lo expuesto dicho nuevo informe incluye varios puntos que, si bien no son salvedades, sí reflejan un riesgo para la Sociedad, sobre el que realizaron especial énfasis los auditores por lo que se refleja a continuación:

Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre el contenido de las Notas 3.e y 27 en las que se hace referencia a la deteriorada situación del mercado inmobiliario y a los efectos que esta situación ha ocasionado en la posición financiera del Grupo, que ha incurrido en pérdidas significativas en los últimos ejercicios y que presenta un capital circulante negativo al 31 de diciembre de 2012 con pasivos corrientes con entidades financieras, proveedores y Administraciones Públicas, vencidos a la fecha actual, pendientes de pago (véanse Notas 18, 20 y 26), motivo por el cual los Administradores de la Sociedad Dominante tienen previsto efectuar nuevas operaciones mercantiles con objeto de reforzar la solvencia del mismo. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones.

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 futuras del Grupo, la formalización de nuevas vías de financiación y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera del Grupo.

Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo señalado en las notas 17 y 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjunta, en la 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 el Grupo ha estimado su responsabilidad y registrado una provisión para riesgos y gastos por importe de 0,6 millones de euros, equivalente a la diferencia entre el importe del aval prestado y la valoración independiente del activo hipotecado realizada por un perito judicial. Considerando que la reclamación sigue su curso, podrían ponerse de manifiesto pasivos adicionales que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

Adicionalmente, sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo señalado en las Notas 10 y 12, en relación con que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Considerando las desviaciones pasadas entre los precios de venta de los activos inmobiliarios del Grupo, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y el actual proceso de adopción de medidas encaminadas a garantizar la viabilidad financiera del Grupo mencionado en el párrafo 4 anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

c) Auditoría del ejercicio 2013.

- Cuentas anuales individuales:

3.- *Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre el contenido de las Notas 3.3 y 10.3 en las que se hace referencia a la deteriorada situación del mercado inmobiliario y a los efectos que esta*

situación ha ocasionado en la posición financiera de la Sociedad, que ha incurrido en pérdidas significativas en los últimos ejercicios y que presenta un capital circulante negativo al 31 de diciembre de 2013 con pasivos corrientes con entidades financieras, proveedores y Administraciones Públicas, vencidos a la fecha actual, pendientes de pago (véanse Notas 16 y 18), motivo por el cual los Administradores de la Sociedad tienen previsto efectuar nuevas operaciones mercantiles con objeto de reforzar la solvencia del mismo. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar con sus operaciones.

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 futuras de la Sociedad, a la formalización de nuevas vías de financiación, a la ampliación del período de vigencia de la normativa en vigor en relación con el no cómputo de las pérdidas por deterioro a efectos del cálculo del patrimonio mercantil para el supuesto de disolución y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad.

4.- Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo señalado en las Notas 15 y 20 de la memoria de las cuentas anuales adjunta, en la 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 su responsabilidad y 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.

5.- Adicionalmente, sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo señalado en las Notas 8 y 11, 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 las desviaciones pasadas entre los precios de venta de los activos inmobiliarios de la Sociedad, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y el actual proceso de adopción de medidas encaminadas a garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad mencionado en el párrafo 3 anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios de la Sociedad no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

- **Cuentas anuales consolidadas:**

3.- Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre el contenido de las Notas 3,e y 27 en las que se hace referencia a la deteriorada situación del mercado inmobiliario y a los efectos que esta situación ha ocasionado en la posición financiera del Grupo, que ha incurrido en pérdidas significativas en los últimos ejercicios, ocasionando un patrimonio neto negativo y que presenta un capital circulante negativo al 31 de diciembre de 2013 con pasivos corrientes con entidades financieras, proveedores y Administraciones Públicas, vencidos a la fecha actual, pendientes de pago (véanse Notas 18 y 20), motivo por el cual los Administradores de la Sociedad Dominante tienen previsto efectuar nuevas operaciones mercantiles con objeto de reforzar la solvencia del mismo. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones,

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 futuras del Grupo, a la formalización de nuevas vías de financiación, a la ampliación del período de vigencia de la normativa en vigor en relación con el no cómputo de las pérdidas por deterioro a efectos del cálculo del patrimonio mercantil para el supuesto de disolución y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera del Grupo.

4.- Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo señalado en las Notas 17 y 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjunta, en la 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 su responsabilidad y 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,

5.- Adicionalmente, sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo señalado en las Notas 10 y 12, en relación con que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Considerando las desviaciones

pasadas entre los precios de venta de los activos inmobiliarios del Grupo, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y el actual proceso de adopción de medidas encaminadas a garantizar la viabilidad financiera del Grupo mencionado en el párrafo 3 anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

Se incorporan por referencia al presente Documento de Registro, la totalidad de los informes mencionados junto con la totalidad de los Estados Financieros que pueden consultarse en la página web de la Sociedad (www.grupourbas.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

20.4.2. Indicación de cualquier otra información en el documento de registro que haya sido auditada por los auditores.

En cumplimiento de los artículos 301.3 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, para la ejecución de la ampliación de capital se puso a disposición de los accionistas el informe formulado por el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero S.A, en el que se hace constar la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que han de emitirse y la cuantía del aumento, así como el emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, con fecha 25 de octubre de 2010, que acredita que, una vez verificada la contabilidad social, resultaban exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar.

Cuando los datos financieros del documento de registro no se hayan extraído de los estados financieros auditados del emisor, éste debe declarar la fuente de los datos y declarar que los datos no han sido auditados.

Los datos financieros del Documento de Registro que se refieren a fecha 31 de diciembre de 2013, han sido extraídos de los estados financieros auditados del emisor, no habiendo realizado auditoría de los datos posteriores.

20.5. Antigüedad de la información financiera más reciente.

20.5.1. El último año de información financiera auditada no puede preceder en más de:

- a) 18 meses a la fecha del documento de registro si el emisor incluye en dicho documento estados financieros intermedios auditados.**
- b) 15 meses a la fecha del documento de registro si en dicho documento el emisor incluye estados financieros intermedios no auditados.**

El último año de información financiera auditada del emisor ha sido el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2013. La fecha de firma de dicha auditoría fue el 30 de abril de 2014. No han transcurrido 15 meses desde los estados financieros auditados y la fecha del documento de registro en el que se incluyen estados financieros intermedios no auditados.

20.6. Información intermedia y demás información financiera.

20.6.1. Si el emisor ha venido publicando información financiera trimestral o semestral desde la fecha de sus últimos estados financieros auditados, éstos deben incluirse en el documento de registro. Si la información financiera trimestral o semestral ha sido revisada o auditada, debe también incluirse el informe de auditoría o de revisión. Si la información financiera trimestral o semestral no ha sido auditada o no se ha revisado, debe declararse este extremo.

Con fecha 14 de noviembre de 2014, el emisor ha publicado el Informe Financiero Trimestral referido al tercer trimestre del ejercicio 2014, que se ha tenido en cuenta en la redacción del presente Documento de Registro, el cual no ha sido objeto de auditoría.

20.6.2. Si la fecha del documento de registro es más de nueve meses posterior al fin del último ejercicio auditado, debería contener información financiera intermedia que abarque por lo menos los primeros seis meses del ejercicio y que puede no estar auditada (en cuyo caso debe declararse este extremo).

La información financiera intermedia debe incluir estados comparativos del mismo periodo del ejercicio anterior, salvo que el requisito de información comparativa del balance pueda satisfacerse presentando el balance final del año.

a.1.) Balance de situación: Activo

(Cifras en miles de euros)	3º Trimestre 2014	Var. 14/13	2013
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles	21	-16,0%	25
Inmovilizaciones materiales	783	-1,0%	791
Inversiones inmobiliarias	3.851	-0,6%	3.875
Activos financieros no corrientes	9.111	0,1%	9.103
Inversión en empresas asociadas	3.758	-7,6%	4.069
Activos por impuestos diferidos	-		-
Total activo no corriente	17.524	-1,9%	17.863
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	54.339	-16,0%	64.652
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	356	-79,8%	1.759
Otros activos financieros corrientes	2.203	-1,8%	2.244
Administraciones Públicas deudoras	1.216	15,3%	1.055
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	328	-7,3%	354
Total activo corriente	58.442	-16,6%	70.064
TOTAL ACTIVO	75.966	-13,6%	87.927

a.2.) Balance de situación: Pasivo

(Cifras en miles de euros)	3º Trimestre 2014	Var. 14/13	2013
PATRIMONIO NETO: (Nota 15)			
Capital social	22.789	32,6%	17.187
Prima de emisión	2.355	0,0%	2.355
Reservas de la Sociedad Dominante	(14.273)	-180%	17.949
Reserva de fusión	(47.190)	0,0%	(47.190)
Reservas en sociedades consolidadas	3.486	33,8%	2.606
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(8.945)	-71,5%	(31.396)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas Soc Dom.	(41.778)	8,5%	(38.489)
Intereses minoritarios	5	5,2%	5
Total patrimonio neto	(41.773)	8,5%	(38.484)
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	-		-
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	29	-86,7%	218
Otros pasivos no corrientes	55	-0,1%	55
Provisiones a largo plazo	13.180	20,4%	10.944
Pasivos por impuestos diferidos	-		-
Total pasivo no corriente	13.264	18,2%	11.217
PASIVO CORRIENTE:			
Provisiones a corto plazo	21	-2,4%	21
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	86.196	-8,5%	94.220
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10.901	-2,9%	11.223
Administraciones Públicas acreedoras	4.103	4,1%	3.943
Otros pasivos corrientes	3.254	-43,8%	5.787
Total pasivo corriente	104.475	-9,3%	115.194
TOTAL PASIVO	75.966	-13,6%	87.927

b) Cuenta de resultados

(Cifras en euros)	3º Trimestre 2014	Var.	3º Trimestre 2013
Importe neto de la cifra de negocio	3.673	-44,3%	6.599
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)	(3.403)	-66,3%	(10.106)
Aprovisionamientos	(279)	-61,4%	(722)
Gastos de personal	(372)	-4,4%	(389)
Dotación a la amortización	(37)	-54,9%	(82)
Servicios exteriores	(870)	75,1%	(497)
Tributos	(400)	55,0%	(258)
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	(3.232)	-16,3%	(3.862)
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	-		-
Otros ingresos de explotación	294	2659,3%	11
Otros gastos de explotación	(1.902)	-52,9%	(4.041)
RESULTADO DE EXPLOTACION	(6.528)	-51,1%	(13.347)
Ingresos financieros	-	-100,0%	5.712
Gastos financieros	(2.268)	-55,5%	(5.091)
Gastos financieros capitalizados	-		-
Rtdo de ent. valoradas método de la part. Bfo / (pda)	(202)	-41,1%	(343)
Variación de instrumentos financieros	63		(0)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(8.936)	-31,6%	(13.069)
Impuestos sobre las ganancias	(9)		(19)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(8.945)	-31,7%	(13.088)

Las variaciones más significativas durante los tres primeros trimestres del año 2014 han sido por un lado, la disminución en las existencias, debidas a las daciones en pago de las promociones de Puerto Rey 1ª Fase y el suelo de SUE – 4 Yunquera, realizadas con CajaSur Banco y CaixaBank, respectivamente, que ha provocado a su vez la consiguiente disminución de deudas con entidades de crédito. También señalar las distintas ampliaciones de capital durante este periodo que han producido descenso de las deudas comerciales y otras cuentas a pagar.

Por el lado de los gastos, continuamos con el descenso generalizado en todas las partidas de gastos con un descenso del 51% en el resultado de explotación con respecto al mismo periodo del año anterior.

20.7. Política de dividendos.

Descripción de la política del emisor sobre el reparto de dividendos y cualquier restricción al respecto.

El Art. 28 de los Estatutos Sociales de Urbas señala lo siguiente:

"Del beneficio líquido que resulte del balance después de deducidos los gastos y de atender debidamente las amortizaciones, se aplicará:

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

En la actualidad Urbas no ha establecido una política de reparto de dividendos, la cual, en cualquier caso y adicionalmente a lo expuesto dependerá de la obtención de beneficios.

Importe de los dividendos por acción en cada ejercicio para el periodo cubierto por la información financiera histórica, ajustada si ha cambiado el número de acciones del emisor, para que así sea comparable.

Urbas no ha repartido dividendos en el periodo de 2011 a 2013 por las pérdidas generados en los mencionados ejercicios, y tampoco en lo que se refiere a los tres primeros trimestres de 2014.

20.8. Procedimientos judiciales y de arbitraje.

Información sobre cualquier procedimiento gubernamental, legal o de arbitraje (incluidos los procedimientos que estén pendientes o aquellos que el emisor tenga conocimiento de que le afectan), durante un período que cubra por lo menos los 12 meses anteriores, que puedan tener o hayan tenido en el pasado reciente, efectos significativos en el emisor y/o la posición o rentabilidad financiera del grupo, o proporcionar la oportuna declaración negativa.

Al cierre del ejercicio 2013, se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales del Grupo. No obstante consideramos de interés destacar los siguientes:

- Distintos procedimientos interpuestos por clientes contra Urbas en reclamación de cantidad por resolución de contratos de compraventa de inmuebles. La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. En este sentido, el Grupo mantiene sobre las cantidades entregadas y señaladas anteriormente, 480.000 euros de provisión para responsabilidades por las reclamaciones interpuestas por clientes en relación a este concepto.
- Procedimiento judicial seguido en por la entidad Attijari Wafa Bank contra la sociedad Urbas Maroc SARL, en reclamación de un préstamo que se encuentra avalado por Urbas Grupo Financiero S.A., por importe total de 17.800.000 €. Dicho préstamo se encuentra impagado y reclamado judicialmente por el acreedor, por lo que la Sociedad ha estimado su responsabilidad y registrado una provisión para riesgos y gastos por importe de 0,6 millones de euros, equivalente a la diferencia entre el importe del aval prestado y la valoración independiente del activo hipotecado realizada por un perito judicial.
- Procedimientos judiciales derivados de reclamaciones efectuadas por los trabajadores del Hotel Monasterio San Miguel, tras el cierre del mismo, cuya empleadora fue la empresa Inmobiliaria Amuerga, S.L., dependiente del Grupo Jale, y en las que el Grupo Urbas fue empresa codemandada. Las Sentencias dictadas por los distintos Juzgados de lo Social de Jerez de la Frontera, condena solidariamente a las empresas Hoteles Jale, S.L., Inmobiliaria Amuerga, S.L., Construcciones Landaca, S.L., Casas Nobles Hosteleras, S.L., y a Grupo Urbas, por un importe total aproximado de 700.000 €. En la actualidad se está a la espera de decisión sobre el recurso interpuesto para hacerla valer en la totalidad de los procedimientos judiciales. Por el momento no se ha procedido a provisionar importe alguno.
- Ejecución de Títulos Judiciales en el Procedimiento Ordinario 56 /2005, seguido en el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Número 1 de Guadalajara, a instancia de DOÑA JULIANA MARTÍN RIVAS y otros, contra Urbas Grupo Financiero S.A. y el Ayuntamiento de Pioz, como responsables solidarios del pago de un total de 464.054,77 €.
- Distintos procedimientos judiciales seguidos en reclamación de préstamos hipotecarios que se encuentran vencidos y que están en fase ejecutiva por un importe total de 23.591 miles de euros de principal a fecha 31 de septiembre de 2014.

20.9. Cambios significativos en la posición financiera o comercial del emisor.

Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera o comercial del grupo que se haya producido desde el fin del último periodo financiero del que se haya publicado información financiera auditada o información financiera intermedia, o proporcionar la oportuna declaración negativa.

Desde el 31 de diciembre de 2013, no se ha producido cambio significativo alguno en la posición financiera salvo los aspectos mencionados en el apartado 20.1.c) en relación a ampliaciones de capital a las que se refiere el presente documento.

21. INFORMACIÓN ADICIONAL.

21.1. Capital social.

La siguiente información a partir de la fecha del balance más reciente incluido en la información financiera histórica.

21.1.1. Importe del capital emitido, y para cada clase de capital social:

a) Número de acciones autorizadas.

A la fecha del presente Documento de Registro el capital social de la Compañía inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, es de VEINTIDOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS (22.789.144,70 €), distribuido en 2.278.914.470 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.278.914.470, ambas inclusive.

a) Número de acciones emitidas e íntegramente desembolsadas y las emitidas pero no desembolsadas íntegramente.

La totalidad de las acciones emitidas en la actualidad están desembolsadas íntegramente. La dirección de la Compañía ha solicitado a la CNMV la admisión a cotización de 204.520.028 acciones correspondientes al primer periodo de la ampliación de capital por compensación de créditos, ejecutada en virtud de la autorización concedida por la Junta General de fecha 30 de junio de 2014.

En el caso de las acciones emitidas como consecuencia de las ampliaciones de capital por compensación de créditos, el desembolso de las mismas se ha efectuado con activos distintos al efectivo, concretamente con cargo a compensación de créditos de acreedores cualificados.

b) Valor nominal por acción o que las acciones no tienen ningún valor nominal.

El valor nominal de las acciones emitidas es de 0,010 euros por acción según acuerdo de reducción de capital de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en segunda convocatoria el día 13 de diciembre de 2010.

d) Una conciliación del número de acciones en circulación al principio y al final del año. Si se paga más del 10% del capital con activos distintos del efectivo dentro del periodo cubierto por la información financiera histórica, debe declararse este hecho.

Ejercicio 2011

El Consejo de Administración con fecha 14 de febrero de 2011 procedió a la ejecución de la ampliación de capital para compensar deudas y, en consecuencia tomó los acuerdos oportunos para llevar a cabo la ampliación de capital autorizada por un importe de 11.920.269,90 euros por medio de entrega de acciones de 0,10 euros de valor nominal, en virtud de la aprobación realizada en la Junta General de Accionistas de 10 de diciembre de 2010.

En virtud de esta ampliación, se ha pagado más del 10% del capital con activos distintos del efectivo mediante la ampliación de capital por compensación de créditos lo que representa un 24,63% del capital resultante.

Asimismo, en la ampliación de capital aprobada por el Consejo de Administración en fecha 16 de marzo de 2011, por un importe nominal de 6.687.855 euros, mediante la emisión de 66.878.550 acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las conversión de bonos e intereses generados por éstos en acciones en el primer Periodo de Conversión que se inició el 16 de febrero de 2011, en relación a la emisión de bonos de fecha 24 de febrero de 2010, se ha pagado más del 10% del capital con activos distintos del efectivo mediante canje de bonos convertibles, y representa un 12,14% del capital resultante. Esta ampliación de capital ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de marzo de 2011.

Ejercicio 2013

Con fecha 3 de enero de 2013, por el Consejo de Administración, se procede a ejecutar la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Tercero del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en segunda convocatoria el pasado 13 de diciembre de 2012, procediendo a aumentar el capital social de la compañía por un importe nominal de OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS (827.572,53 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 82.757.253 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 858.768.263 a la 941.525.515, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el primer periodo abierto al efecto.

El día 13 de febrero de 2013, se ejecutó la ampliación de capital autorizada mediante mismo acuerdo de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en segunda convocatoria el pasado 13 de diciembre de 2012, procediendo a aumentar el capital social de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. por un importe nominal de OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS EUROS (842.600 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 84.260.000 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 941.525.516 a la 1.025.785.515, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el segundo periodo abierto al efecto que se inició mediante la escritura pública mencionada en el acuerdo primero, habiendo concluido el 8 de febrero de 2013.

Con fecha 26 de marzo de 2013, se procede a ejecutar la ampliación de capital autorizada mediante el mismo acuerdo de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en segunda convocatoria el pasado 13 de diciembre de 2012, procediendo a aumentar el capital social por un importe nominal de NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS (953.392,77 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 95.339.277 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1.025.785.516 a la 1.121.124.792, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el tercer periodo abierto al efecto.

Con fecha 20 de septiembre de 2013, el Consejo de Administración ejecutó ampliación de capital autorizada por acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Compañía celebrada el día 25 de julio de 2013, procediendo a aumentar el capital de la compañía por importe de CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (4.782.604,68 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 478.260.468 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1.121.124.793 a la 1.599.385.260 ambas inclusive.

Por último, el Consejo de Administración de la Compañía con fecha 9 de diciembre de 2013, procedió a declarar el cierre del segundo periodo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto en cumplimiento de la autorización aprobada por la Junta General de Accionistas de la Compañía celebrada en primera convocatoria el día 25 de julio de 2013, y en consecuencia, se procedió a ejecutar la ampliación de capital procediendo a aumentar el capital social por un importe nominal de UN MILLÓN CIENTO NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS EUROS (1.193.600 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 119.360.000 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1.599.385.261 a la 1.718.745.260, ambas inclusive.

En virtud de estas cinco ampliaciones, se ha pagado más del 10% del capital con activos distintos del efectivo mediante la ampliación de capital por compensación de créditos lo que representa un 50,03 % del capital resultante.

Ejercicio 2014

Con fecha 12 de marzo de 2014, y en relación al tercer plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto, relativo a la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 25 de julio de 2013, el Consejo de Administración procede a aumentar el capital de la compañía en la cantidad de 1.678.517,32 €, mediante compensación de créditos.

Con fecha 10 de junio de 2014, y en relación al cuarto plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto, relativo a la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 25 de julio de 2013, el Consejo de Administración procede a aumentar el capital de la compañía en la cantidad de 1.877.974,50 €, mediante compensación de créditos.

Con fecha 18 de julio de 2014, y en relación al primer plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto, relativo a la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 30 de junio de 2014, el Consejo de Administración procede a aumentar el capital de la compañía en la cantidad de 2.045.200,28 €, mediante compensación de créditos.

En virtud de estas tres ampliaciones, se ha pagado más del 10% del capital con activos distintos del efectivo mediante la ampliación de capital por compensación de créditos lo que representa un 24,58 % del capital resultante.

La conciliación del número de acciones incluyendo tanto las dos ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio 2013 anteriores a la fecha de registro del presente Documento de Registro, como las variaciones en el capital social dentro del periodo cubierto por la información financiera histórica se muestran en la siguiente tabla:

Operación	Fecha ⁽¹⁾	Capital	Nominal	N° acciones
Ampliación	07/03/2011	11.920.269,90	0,10	119.202.699
Resultante		48.405.373,40		484.053.734
Ampliación	30/03/2011	6.687.855,00	0,10	66.878.550
Resultante		55.093.228,40		550.932.284
Ampliación	04/10/2011	2.973.597,80	0,10	29.735.978
Deuda con entidades de crédito		58.066.826,20		580.668.262
Ampliación	18/11/2011	27.810.000,00	0,10	278.100.000
Resultante		85.876.826,20		858.768.262
Reducción	18/12/2012	(77.289.143,58)	0,01	-
Resultante		8.587.682,62		858.768.262
Ampliación	03/01/2013	827.572,53	0,01	82.757.253
Resultante		9.415.255,15		941.525.515
Ampliación	26/02/2013	842.600,00	0,01	84.260.000
Resultante		10.257.855,15		1.025.785.515
Ampliación	26/03/2013	953.392,77	0,01	95.339.277
Resultante		11.211.247,92		1.121.124.792
Ampliación	06/09/2013	4.782.604,68	0,01	478.260.468
Resultante		15.993.852,60		1.599.385.260
Ampliación	16/12/2013	1.193.600,00	0,01	119.360.000
Resultante		17.187.452,60		1.718.745.260
Ampliación	13/03/2014	1.678.517,32	0,01	167.851.732
Resultante		18.865.969,92		1.886.596.992
Ampliación	10/06/2014	1.877.974,50	0,01	187.797.450
Resultante		20.743.944,42		2.074.394.442
Ampliación	18/07/2014	2.045.200,28	0,01	204.520.028
Resultante		22.789.144,70		2.278.914.470

(1) Fecha del acuerdo de ampliación/reducción de capital del Consejo de Administración

21.1.2. Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de esas acciones.

No existen acciones que no representen capital.

21.1.3. Número, valor contable y valor nominal de las acciones del emisor en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales.

Ni Urbas Grupo Financiero ni sus filiales poseen acciones propias a la fecha de registro del presente Documento de Registro.

21.1.4. Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con warrants, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción.

A fecha de registro de este Documento de Registro no existen valores del tipo mencionado vigentes.

21.1.5. Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre un compromiso de aumentar el capital.

En la Junta General Ordinaria celebrada en fecha 29 de junio de 2012, se adoptaron entre otros los siguientes acuerdos:

Punto Octavo del Orden del Día: Se acuerda facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en derecho sea necesario, para que, al amparo del artículo 297 de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de la presente Junta, en la cantidad máxima equivalente a la mitad del capital de la Sociedad en el momento en que se adopte el acuerdo de ampliación. Los aumentos de capital al amparo de esta autorización se realizarán mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones con o sin prima - cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias. Asimismo, el Consejo de Administración podrá fijar, en todo lo no previsto, los términos y condiciones de los aumentos de capital y las características de

las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de ejercicio del derecho de suscripción preferente. El Consejo de Administración podrá también establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas, así como dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital y número de acciones.

Punto Noveno del Orden del Día: Igualmente se acordó delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento Mercantil, la facultad de emitir valores negociables de conformidad con las siguientes condiciones básicas:

1.- Plazo de Delegación: La emisión de los valores objeto de Delegación podrá efectuarse en una o varias veces dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo de delegación

2.- Importe máximo de la Delegación: El importe máximo global de la emisión o emisiones de valores que se acuerden al amparo de ésta Delegación será el de Veinticinco Millones de Euros, pero en todo caso el aumento de capital necesario que se autorice para la conversión de cada emisión no podrá superar el treinta por ciento del capital vigente en el momento del uso de parcial o global de la delegación.

3.- Alcance de la Delegación: La delegación para emitir los valores a que se refiere este acuerdo se extenderá tan ampliamente como en derecho sea menester, a la fijación de los distintos aspectos y condiciones de cada emisión, (Valor nominal, tipo de emisión, precio de reembolso, moneda o divisa de la emisión, forma de representación, tipo de interés, cláusulas de subordinación, cláusula antidilución, garantías de la emisión, ley aplicable a la misma, en su caso régimen de suscripción, fijación de las normas internas del Sindicato de obligacionistas, y nombramiento de comisario, caso de ser exigible, admisión a negociación, etc.) y a la realización de cuantos tramites sean necesarios, inclusive conforme a la legislación del mercado de valores que sea aplicable, para la ejecución de las emisiones concretas que se acuerde para llevar a cabo al amparo de esta delegación.

En la Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada en fecha 30 de junio de 2014, se adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Punto Cuarto del Orden del Día.- Ampliar, si procede, el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 5.990.333,94 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, determinando para ello la fecha de efectiva ampliación por compensación en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escritura publicas de ampliación de capital.

21.1.6. Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones.

Al margen de lo mencionado en el apartado 21.1.4 anterior, no hay ningún capital de ningún miembro del Grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción.

21.1.7. Evolución del capital social resaltando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

Ver apartado 21.1.1.d).

21.2. Estatutos y escritura de constitución.

21.2.1. Descripción del objeto social y fines del emisor y dónde pueden encontrarse en los estatutos y escritura de constitución.

El objeto social del emisor está incluido en el artículo 2 de los Estatutos Sociales cuyo contenido literal se expone a continuación:

“El objeto de la Sociedad consiste en:

- (i) La adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta y toda clase de negocios de transportes, abastecimientos y construcciones.*
- (ii) El estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, promoción, asesoramiento, administración, gestión o explotación de negocios relacionados con el sector energético.*
- (iii) La gestión de residuos y suelos contaminados así como cualquier actividad de asesoramiento, investigación o consultoría vinculado a los mismos. El diseño, investigación, desarrollo, explotación, mantenimiento y comercialización de plantas e instalaciones de reutilización,*

reciclado, recuperación, valorización, eliminación, almacenamiento o estación de transferencia de residuos o suelos contaminados, así como la compraventa tanto de los subproductos que se originen en dichos tratamientos como de todo tipo de residuos.

Para la plena eficacia y máxima agilización de las actividades que constituyen el objeto social de la Compañía, ésta podrá:

- a) Asociarse, participar, intervenir y colaborar con otras personas jurídicas, públicas y privadas, civiles o mercantiles.*
- b) Constituir, fundar, participar y adquirir toda clase de Sociedades civiles y mercantiles, acciones, participaciones y obligaciones sociales, mediante las suscripciones y desembolsos correspondientes.*
- c) Regir, administrar y representar toda clase de personas jurídicas en las que, por cualquier motivo, participe o intervenga la Sociedad.”*

Los Estatutos Sociales están disponibles para la consulta pública en la página web de la Compañía (www.grupourbas.com), y en la dirección tanto de la sede social en Madrid, Calle Velázquez, 94, 1º, como en la oficina operativa de la Compañía en Guadalajara, Plaza de los Caídos en la Guerra Civil, nº 7.

La Escritura de Constitución se encuentra en la sede social de la Compañía. El objeto social se encuentra en los Estatutos que forman parte de dicha Escritura, así como en las modificaciones posteriores y en particular en la escritura pública de modificación de artículos estatutarios otorgada ante el notario de Madrid D. Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 9 de agosto de 2012, número 2045 de los de su protocolo.

21.2.2. Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor relativa a los miembros de los órganos de administración, de gestión y de supervisión.

A fecha del presente Documento no se ha procedido a la adaptación de los Estatutos Sociales y del Reglamento Interno a la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, por lo que se procederá a dicha adaptación en los plazos establecidos en el Régimen Transitorio de la mencionada norma.

Estatutos Sociales y Reglamento del Consejo de Administración (RCA)

Urbas es regida y administrada por un Consejo de Administración compuesto, de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de los Estatutos Sociales y el artículo 5 del RCA, por un número de consejeros no inferior a cinco ni superior a 10, a fijar por la Junta General de Accionistas. A la fecha de redacción del Documento de Registro, el Consejo de Administración estaba compuesto por ocho miembros.

De acuerdo con el artículo 20 de los Estatutos Sociales y con lo dispuesto en el RCA, la duración del mandato de los consejeros es de cinco años, siendo el cargo renunciante, revocable y reelegible por períodos de igual duración máxima. Los consejeros elegidos por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de la primera Junta General de Accionistas que se celebre con posterioridad, donde dicho nombramiento será ratificado o rechazado.

La elección de los consejeros corresponde a la Junta General, o al propio Consejo de Administración de acuerdo con la facultad de cooptación que tiene legalmente atribuida, pudiendo ser nombrado consejero cualquier persona física o jurídica, siempre que sea titular de al menos cien acciones de Urbas (artículos 21 y 22 de los Estatutos Sociales) y se trate de personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia profesional (artículo 19 del RCA).

Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General, y cuando dimitan. Asimismo, los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos o porque no puedan desempeñar el cargo con la dedicación debida (artículo 19 del RCA).

Según el artículo 23 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración se reunirá siempre que lo convoque su Presidente, a iniciativa propia o previa solicitud por escrito de algún consejero, en cuyo caso deberá convocar la reunión dentro de los treinta días siguientes a tal petición. Las reuniones se celebrarán en el lugar dentro de la población del domicilio social de la Compañía y en la hora que fije el Presidente, por decisión propia o con arreglo a lo que solicite la mayoría de consejeros.

Para que el Consejo quede válidamente constituido se precisa que estén presentes o representados la mayoría de los consejeros que lo componen, pudiendo el consejero que no pueda asistir a una reunión delegar, por escrito, su representación y voto en otro consejero. Salvo los casos en que la Ley exija mayorías reforzadas, los acuerdos se tomarán por mayoría de los consejeros presentes y representados, resolviendo los empates el voto de calidad del Presidente.

De acuerdo con el artículo 19 de los Estatutos Sociales y los artículos 10, 11 y 13 del RCA, el Consejo elegirá de entre sus miembros un Presidente, que dirigirá los debates, pudiendo asimismo nombrar de entre sus miembros uno o varios Vicepresidentes, que sustituirán en sus funciones al Presidente en caso de imposibilidad o ausencia. El Consejo nombrará un Secretario, que no necesitará ser consejero ni accionista, pudiendo elegir uno o varios Vicesecretarios.

Corresponde al Consejo de Administración la representación de la Compañía, así como cuantas facultades de dirección, supervisión y control se precisen para la consecución de los fines sociales, sin más limitación que las facultades que la Ley y los Estatutos Sociales expresamente reserven a la Junta General (artículos 24 de los Estatutos Sociales y 6, 7 y 8 del RCA).

El RCA regula las relaciones del Consejo con los accionistas, los auditores y los miembros de la Alta Dirección de la Compañía, así como las obligaciones y deberes de los consejeros, en concreto, los de confidencialidad, no competencia y lealtad.

En la Junta General de Accionistas celebrada en junio de 2004 se aprobó el Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento de la Junta General de Accionistas. Ambos documentos están disponibles al público en la sección de "Información sobre Gobierno Corporativo" de Urbas y en la web de la CNMV (www.cnmv.es).

El texto refundido de los Estatutos Sociales, está a disposición de los inversores en la web de Urbas www.grupourbas.com.

Reglamento Interno de Conducta (RIC)

Urbas dispone de Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores que es de aplicación a los miembros del Consejo de Administración y al personal de Alta Dirección (en adelante "Personas Afectadas") por tener acceso a información privilegiada o reservada.

El RIC aborda las siguientes materias:

- Definición de Operaciones personales y regulación de los contratos de gestión de cartera, estableciendo límites y procedimiento de comunicación.
- Mecanismos de salvaguarda y tratamiento de la información privilegiada.
- Regulación de la información relevante.
- Prohibición de utilización de información privilegiada o relevante para la provocación de una evolución artificial de la cotización o para beneficio propio o de un tercero.
- Normas en relación a las operaciones de autocartera.
- Consecuencias del incumplimiento del Reglamento Interno de Conducta en el ámbito de las normas de ordenación y disciplina del Mercado de Valores.

El Reglamento Interno de Conducta está disponible al público en la web de Urbas (www.grupourbas.com) así como en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

21.2.3. Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes.

No existen diferentes clases de acciones de Urbas, y todas las acciones confieren a su titular los mismos derechos y beneficios, sin perjuicio de las restricciones que se puedan establecer por acuerdo de Junta General de Accionistas o por voluntad propia del titular de las acciones en relación al ejercicio del derecho de suscripción preferente. La descripción de los derechos vinculados a las acciones existentes se ha expuesto en el apartado 4.5. de la Nota sobre los Valores.

21.2.4. Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley.

Los tenedores de las acciones de Urbas disfrutan de los derechos que la legislación les concede. Para modificar tales derechos, y en la medida en que la Ley lo permita, habría que introducir las modificaciones pertinentes en los Estatutos Sociales de Urbas, los cuales no contemplan, para su modificación, ningún requisito adicional a los establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

21.2.5. Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión.

A fecha del presente Documento no se ha procedido a la adaptación de los Estatutos Sociales a la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, en concreto en lo referido a las condiciones que rigen las convocatorias de Juntas Generales por lo que se procederá a dicha adaptación en los plazos establecidos en el Régimen Transitorio de la mencionada norma.

A fecha actual y de conformidad con los artículos 9, 11 y 13 de los Estatutos Sociales, los artículos 8, 9, 10, y 11 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de Urbas, las condiciones que rigen la convocatoria de las Juntas Generales de Accionistas, así como las condiciones de admisión, son las siguientes:

Publicación y anuncio de la convocatoria

La Junta General de Accionistas, tanto ordinaria como extraordinaria, se convocará mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la sociedad con antelación suficiente a su celebración y, por lo menos, treinta días antes de la fecha fijada para su celebración. La convocatoria de Junta se anunciará también en la página web y se enviará copia a la CNMV.

El anuncio expresará la fecha, lugar y hora de la reunión en primera convocatoria, y todos los asuntos que vayan a tratarse incluidos en el Orden del Día. Asimismo, hará constar la fecha, lugar y hora en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar por lo menos, un plazo de veinticuatro horas. El anuncio consignará igualmente el lugar en el que se ponen a disposición del accionista los documentos que se someten a la aprobación de la Junta, y aquellos otros documentos que fueran preceptivos de conformidad con la legislación aplicable, sin perjuicio de la facultad que asiste al accionista de solicitar y recibir el envío gratuito de todos los documentos mencionados.

Derechos de información, asistencia y representación del accionista

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas que representen, al menos, el 5% del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la presente convocatoria de Junta General incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. El ejercicio de este derecho deberá efectuarse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta. La falta de publicación en plazo del complemento será causa de nulidad de la junta. Igualmente podrán presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la junta convocada. La sociedad asegurará la difusión de estas propuestas de acuerdo y de la documentación que en su caso se adjunte, entre el resto de los accionistas, de conformidad con la legislación vigente.

A estos efectos, los accionistas deberán indicar el número de acciones de las que son titulares o que representan. Los accionistas que deseen ejercer este derecho, deberán remitir dicho complemento mediante notificación fehaciente que deberá recibirse en el domicilio de la sociedad (C/ Velázquez, 94, 1º (28006) de Madrid; a la atención del Secretario del Consejo de Administración) dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la presente convocatoria.

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital, y artículo 9 del Reglamento de la Junta, los accionistas podrán solicitar del Consejo de Administración, hasta el séptimo día anterior a la celebración de la Junta, o verbalmente durante la misma, la documentación, informes o aclaraciones que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. También podrán los accionistas solicitar información, aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y al informe del auditor, desde la celebración de la última Junta General, esto es, desde el 13 de diciembre de 2012. El Consejo de Administración deberá proporcionar la información solicitada a los accionistas, salvo que a juicio del Presidente implicase un perjuicio para los intereses sociales. Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco por ciento del capital social. En el caso de que no pueda proporcionarse la información solicitada en la propia Junta General y no proceda su denegación, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito en un plazo de siete días desde la terminación de la junta.

Asimismo, los accionistas podrán examinar en el domicilio social y obtener de forma inmediata y gratuita la documentación relativa a los puntos del orden del día que se van a someter a su consideración. Además, los documentos citados anteriormente serán accesible por vía telemática a través de la página web de la sociedad (www.grupourbas.com), así como solicitar a ésta la entrega o envío gratuito e inmediato de todos estos documentos e informaciones en los casos y términos establecidos legalmente, y especialmente en lo relativo a los puntos del orden del día 1, 2 y 4.

Podrán asistir a la Junta General los accionistas titulares de un mínimo de 50 acciones de la compañía siempre que las tengan inscritas en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación al de la celebración de la Junta General, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia o certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello. También podrán conferir su representación a otro accionista con derecho de asistencia. Los accionistas que no posean acciones suficientes para asistir a la Junta General, podrán agruparlas con las de otros accionistas que se encuentren en el mismo caso hasta alcanzar el mínimo exigido, nombrando a un representante. La agrupación deberá acreditarse mediante escrito firmado por todos los accionistas agrupados, con carácter especial para cada Junta, designando

a la persona que les represente y mediante la exhibición de las tarjetas de asistencia y delegación a que se refiere el párrafo siguiente, cumplimentadas, a efectos de conferir la representación.

Igualmente podrán hacer uso de su derecho a participar en la junta general y el voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de la junta general ejercitándose directamente por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia.

Los accionistas que no asistan a esta Junta General de Accionistas podrán hacerse representar por medio de otra persona, cumpliendo los requisitos y formalidades exigidos por los Estatutos Sociales y por la legislación vigente. El derecho de voto, así como cualquier otro que pueda corresponder a los accionistas, se ejercitará de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales y, en su defecto, en la Ley de Sociedades de Capital. Para su validez, la representación conferida mediante cualquier medio a distancia admitido habrá de recibirse mediante correo postal por la Sociedad con una antelación de al menos dos días a la fecha de celebración de la Junta General en primera convocatoria, es decir, antes de las 24 horas del día 23 de julio de 2013. En caso contrario, la representación se tendrá por no conferida y el voto por no emitido.

La sociedad ha puesto a disposición de los accionistas en la página web de la sociedad (www.grupourbas.com) los formularios que deberán utilizarse para el voto por representación y a distancia, así como las instrucciones precisas para su correcta cumplimentación y remisión a la sociedad.

En cumplimiento del art. 194 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que para aprobar válidamente los acuerdos incluidos en el punto 4, será necesaria la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

De conformidad con el art. 514 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital la sociedad garantizará la igualdad de trato de todos los accionistas que se hallen en la misma posición, en lo que se refiere a la información, la participación y el ejercicio del derecho de voto en la junta general.

Igualmente, y en cumplimiento del art. 528.2 de la Ley de Sociedades de Capital en la página web de la sociedad (www.grupourbas.com), se habilitará un Foro Electrónico de Accionistas, con el fin de facilitar su comunicación con carácter previo a la celebración de la Junta General.

21.2.6. Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales de Urbas ni en el Reglamento de la Junta General de Accionistas que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.

21.2.7. Indicación de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamentos internos, en su caso, que rija el umbral de participación por encima del cual deba revelarse la participación del accionista.

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales de Urbas, ni en el Reglamento de la Junta General de Accionistas que rija el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la participación del accionista.

No obstante, es de aplicación al emisor el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

Igualmente y en lo que afecta a este apartado es de aplicación el Real Decreto 1333/2005, de 11 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de abuso de mercado, y en particular la obligación de comunicación de las transacciones de los administradores y directivos

21.2.8. Descripción de las condiciones impuestas por las cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley.

Ni los Estatutos Sociales de Urbas, ni el Reglamento de la Junta General de Accionistas establecen condiciones específicas en relación con la regulación de los cambios en el capital social, por lo que resultan de aplicación las condiciones requeridas por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

22. CONTRATOS RELEVANTES.

Resumen de cada contrato relevante, al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial, del cual es parte el emisor o cualquier miembro del grupo, celebrado durante los dos años inmediatamente anteriores a la publicación del documento de registro.

Con fecha 9 de junio de 2014, de conformidad con lo previsto en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores, mediante hecho relevante número 207042, se hizo público que el día 6 de junio de 2014 se había procedido a formalizar acuerdo de integración con varias compañías, previamente sometido a aprobación por parte del Consejo de Administración, en el marco del proceso de reestructuración de la compañía, todo ello tendente a crear un grupo inmobiliario de tamaño relevante y más diversificado que permita obtener sinergias tanto en la gestión como mayor eficiencia de costes.

Por ello, se acordó realizar varias operaciones corporativas que permitirán consolidar y reforzar la estructura y balance de la compañía, y la entrada de nuevos miembros del accionariado, todo ello destinado a incrementar el valor de la sociedad y la diversificación del grupo, así como dotar a la sociedad de un instrumento de financiación que la permita hacer frente a los compromisos de liquidez y tesorería necesarios para su viabilidad.

De entre dichas operaciones destaca el acuerdo alcanzado con ALZA REAL ESTATE, S.A. por el cual ésta se compromete a integrar su filial ALZA RESIDENCIAL, S.L., y que se desarrollará de acuerdo con las siguientes condiciones básicas:

Primera.- Ampliación de capital no dineraria.

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

Las participaciones de ALZA RESIDENCIAL, S.L. se han valorado según su valor de realización proforma al 31 de diciembre de 2013, según el balance debidamente auditado por Pricewaterhouse Coopers, y que asciende a 230 millones de euros, aproximadamente.

Adicionalmente se acordó la integración de la compañía ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.L. igualmente según su valor de realización que asciende aproximadamente a 120 millones de euros.

Las acciones de URBAS se emitirán al valor nominal de 0,01 euros por acción más una prima de emisión de 0,0025 euros por acción.

Ambas operaciones se podrían realizar simultáneamente y en las mismas condiciones, de forma que el resultado final es que Urbas se sitúe con un capital social superior a los 300 millones de euros.

Segunda.- Revisión del experto independiente

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

Tercera.- Ampliación de capital dineraria

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

Cuarta.-Desarrollo futuro de URBAS

URBAS considera que las operaciones contempladas en el presente Acuerdo son el inicio de un proceso de desarrollo corporativo que tiene como objetivo, además del crecimiento orgánico, la adquisición y/o integración de otras empresas inmobiliarias que complementen su rango de actividades o su ámbito geográfico y, especialmente, que contribuyan a crear valor a los accionistas de URBAS.

El acuerdo que dio lugar a dicho hecho relevante fue sido sometido a aprobación del Consejo de Administración, en sesión celebrada el pasado 4 de junio de 2014.

Igualmente con fecha 18 de diciembre de 2014, el Consejo de Administración de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. ha aprobado la modificación de dicho Acuerdo de Integración de fecha 6 de junio de 2014.

Los aspectos más relevantes de la modificación aprobada son:

Como paso previo a la operación de integración en Urbas, Alza Residencial, S.L. aportará a s filial Jose Luis Caso 72, S.L., la mayor parte de sus activos inmobiliarios y de las deudas y pasivos vinculados con dichos

activos. Los fondos propios de la filial ascendería a 33 millones de euros, aproximadamente, y su valor de realización neto (en adelante "NAV") a 83 millones de euros, aproximadamente.

Posteriormente, Alza Residencial, S.L. aportará la totalidad de sus participaciones en las sociedades filiales, Jose Luis Casso 72, Construcciones de la Vega – Cove, S.L. y Parque Logístico, S.L. a la sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. El NAV de estas participaciones ascendería a 250 millones de euros, aproximadamente.

Finalmente, los socios actuales de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. y Alza Residencial aportarían la totalidad de sus participaciones a Urbas. El NAV de estas participaciones sería de 370 millones de euros aproximadamente.

Las condiciones de la emisión de nuevas acciones por parte de Urbas, serán las mismas que las comunicadas en el Hecho Relevante de 9 de junio de 2014

Estas modificaciones han sido acordadas entre los representantes de Alza Real Estate, S.A, como accionista único de Alza Residencial, S.L., los representantes de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., y los representantes de Urbas en el día de ayer mediante la firma de una Addenda al acuerdo de integración de 6 de junio de 2014, que fue sometida a los respectivos órganos de administración de dichas compañías, por considerar que las modificaciones acordadas mejoran sustancialmente la operación de integración ya que se reducen los pasivos aportados en 70 millones de euros y, por tanto, se fortalece el balance final resultante de Urbas tras la operación de integración.

A fecha del presente Documento de Registro se está llevando a cabo la revisión del experto independiente nombrado por el Registro Mercantil (Grant Thornton) a efectos de que dicha operación pueda ser sometida a aprobación de la Junta General Extraordinaria de Urbas en el plazo más breve posible una vez cumplimentados los requisitos legales previstos. La emisión del informe está previsto que se produzca durante el mes de febrero de 2015 debido a que es el plazo establecido por el nombramiento efectuado por el Registro Mercantil, si bien es previsible que debido al estado actual, haya que solicitar una prórroga de acuerdo con la legislación aplicable.

Igualmente consideramos relevante hacer constar que a día de hoy sigue vigente el contrato suscrito en fecha 5 de marzo de 2014, por el que las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., se comprometían a dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el presente ejercicio 2014 y como mínimo hasta junio de 2015, que permitan a ésta seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad, por un importe máximo de dos millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el 50 % de las disposiciones solicitadas, así como a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta, hasta un máximo de cuatro millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50 % de las adquisiciones negociada. A cambio de ello, ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se reservaban el derecho de entrar en el capital social de Urbas, mediante la adquisición de acciones transformando la deuda que se genere en virtud de los pagos y disposiciones mencionados a favor de URBAS.

En cumplimiento de dicho acuerdo las aportaciones de liquidez realizadas a fecha de hoy ascienden a la cantidad total de 626.000 € por cada una de las sociedades mencionadas.

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

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

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

Resumen de cualquier otro contrato (que no sea un contrato celebrado en el desarrollo corriente de la actividad empresarial) celebrado por cualquier miembro del grupo que contenga una cláusula en virtud de la cual cualquier miembro del grupo tenga una obligación o un derecho que sean relevantes para el grupo hasta la fecha del documento de registro.

No existe ese tipo de contratos.

23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.

23.1. Cuando se incluya en el documento de registro una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de dicha persona, su dirección profesional, sus cualificaciones y, en su caso, cualquier interés importante que tenga el emisor. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, y con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte del documento de registro.

Los informes de expertos mencionados en la Nota sobre los Valores y/o en el Documento de Registro que la Compañía solicitó por imperativo legal son los siguientes:

- Informe especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, relativo a la justificación de la ampliación de capital mediante compensación de créditos del Punto Tercero del Orden del Día de la Junta General celebrada en fecha 30 de junio de 2014, emitido por los auditores de la compañía Deloitte S.L. con el número S0692 del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C), CIF nº B-79104469, y domicilio en Madrid, Pz. Pablo Ruiz Picasso nº 1.

En relación a la actividad ordinaria de la Compañía y en concreto a las valoraciones realizadas sobre sus activos de suelo, patrimonio y promoción de conformidad con la legislación aplicable, durante el periodo que abarca la información financiera histórica han sido realizadas por los siguientes expertos:

- Tinsa, Sociedad de Tasaciones Inmobiliarias, S.A., C/ José Echegaray, 928232 Las Rozas, Madrid. Inscrita en el Registro del Banco de España con el Nº 4313. CIF A78029774
- Gesvalt, Gestión de Valoraciones y Tasaciones, S.A., C/ Alcalá, 265. 28027 Madrid. Inscrita en el Registro del Banco de España con el Nº 4455. CIF A80884372
- Krata, S.A. C/ Oquendo, 23. 28006 Madrid. Inscrita en el Registro del Banco de España con el Nº 4323. CIF A41176934
- Arquitasa, Sociedad de Tasaciones de los Colegios de Arquitectos de España, S.A. Avda. Pérez Galdós, 13, 1º. 46007 Valencia. CIF A59307777
- Instituto de Valoraciones. Complejo Empresarial Ática; Avenida de Europa 26, Edificio 5 3º Izda, 28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid). Inscrita en el Registro de Entidades del Banco de España con el nº 4498. CIF: A-85872646.
- Valmesa Mediterráneo S.A. Edificio Valmesa, Urbanización Barrina Norte 36, 03502 Benidorm (Alicante). Inscrita en el Registro de Entidades del Banco de España con el nº 4350 con fecha 31/10/1998. CIF: A-03319530.
- CB Richard Ellis S.A. Edificio Torre Picasso - Plaza Pablo Ruiz Picasso s/n, Planta 27 -28020 Madrid CB Richard Ellis S.A. Edificio Torre Picasso - Plaza Pablo Ruiz Picasso s/n, Planta 27 - 28020 Madrid.
- Abdelhak Benjelloun, Perito Jurado ante el Tribunal de Apelación de Tánger, Inscrito en el Ilustre Colegio Nacional de Peritos. 29, Calle Ibn Aass, 2 nº 14, Tánger (Marruecos). CNSS: 1278523; C.M. nº 244753.

A la Compañía no le consta que los expertos que han realizado dichos informes o las sociedades que les emplean tengan un interés importante en el emisor bajo la interpretación que de dicho "interés importante" se expone en las Recomendaciones del Comité Europeo de Reguladores de Valores ("CESR") para la aplicación uniforme del Reglamento nº 809/2004 de la Comisión Europea sobre folletos.

23.2. En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información.

No procede.

24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA.

Declaración de que, en caso necesario, pueden inspeccionarse los siguientes documentos (o copias de los mismos) durante el periodo de validez del documento registrado.

- a) Los estatutos y la escritura de constitución del emisor.
- b) Todos los informes, cartas y otros documentos, información financiera histórica, evaluaciones y declaraciones elaborados por cualquier experto a petición del emisor que estén incluidos en parte o mencionados en el documento de registro.
- c) La información financiera histórica del emisor o, en el caso de un grupo, la información financiera histórica del emisor y sus filiales para cada uno de los dos ejercicios anteriores a la publicación del documento de registro.

Indicación de dónde pueden examinarse los documentos presentados para consulta, por medios físicos o electrónicos.

Urbas declara que, en caso necesario, pueden inspeccionarse los siguientes documentos (o copias de los mismos) durante el periodo de validez del documento registrado:

- Los estatutos y la escritura de constitución del emisor, así como sus modificaciones posteriores.
- Todos los informes, cartas y otros documentos, información financiera histórica, evaluaciones y declaraciones elaborados por cualquier experto a petición del emisor, que estén incluidos en parte o mencionados en el documento de registro. En este sentido cabe mencionar los siguientes informes:
 - Acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2014..
 - En cumplimiento de los artículos 301.3 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, informe formulado por el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero S.A, en el que se hace constar la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que han de emitirse y la cuantía del aumento, así como el emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, que acredita que, una vez verificada la contabilidad, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar.
 - Informes de expertos mencionados en el apartado 23.1. anterior.
- La información financiera histórica del emisor y sus filiales para cada uno de los tres ejercicios anteriores a la publicación del documento de registro.

Los anteriores documentos estarán a disposición de los interesados en el domicilio social de Urbas, sito en Madrid, Calle Velázquez 94, 1º, en la página web de la Compañía www.grupourbas.com, o también en la oficina operativa de la Compañía sita en Plaza de los Caídos en la Guerra Civil nº 7 de Guadalajara.

Los informes de valoración realizados por tasadores independientes de los activos incluidos en las categorías de suelo, promociones y patrimonio, se encuentran a disposición de los interesados en la oficina operativa de la Compañía sita en Plaza de los Caídos en la Guerra Civil nº 7 de Guadalajara.

La información financiera histórica del emisor y sus filiales de los tres ejercicios anteriores a la publicación del Documento de Registro están también a disposición de los interesados en la página web de la Compañía (www.grupourbas.com) y de la CNMV (www.cnmv.es).

25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES.

Información relativa a las empresas en las que emisor posee una proporción del capital que puede tener un efecto significativo en la evaluación de sus propios activos y pasivos, posición financiera o pérdidas y beneficios.

Ver el apartado 7 del Documento de Registro.

Madrid, 24 de febrero de 2015

**ROBISCO INVESTMENT S.L.
PRESIDENTE - CONSEJERO DELEGADO
URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.**