

INFORME DE AUDITORIA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de **Urbas Grupo Financiero, S.A.:**

Informe sobre los estados financieros intermedios consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros intermedios consolidados de **Urbas Grupo Financiero, S.A.** (la “Sociedad dominante”) y **sus sociedades dependientes** (el “Grupo”), que comprenden el balance consolidado a 30 de junio de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados financieros intermedios consolidados adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 30 de junio de 2017, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros intermedios consolidados* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros intermedios consolidados en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento

Llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en la nota 3.f de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos, en la que se indica que el Grupo presenta a la fecha de formulación de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos, deudas vencidas por importe de 95.648 miles de euros, con entidades crédito, fondos de inversión, administraciones públicas y proveedores. La cifra referida no incluye la deuda renegociada con la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria (SAREB) y con Goya Debtco, DAC, durante el ejercicio 2017 y hasta la fecha de formulación de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos. Las circunstancias descritas son indicativas de una incertidumbre sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento y de que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en los estados financieros intermedios consolidados adjuntos. La continuidad de la actividad del Grupo y el efecto que ello pueda producir en los estados financieros intermedios consolidados adjuntos dependerá del cierre exitoso de las negociaciones para la reestructuración de la deuda con los acreedores referidos, proceso que se ha visto penalizado por la querrela criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus administradores ante el Juzgado Central de Instrucción número cuatro de la Audiencia Nacional, para adecuar el servicio de la misma a las expectativas de generación de recursos del negocio y financiar adecuadamente sus operaciones, o del desenlace final de cualquier otra medida o decisión adicional que se pudiera adoptar. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros intermedios consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Además de la cuestión descrita en la sección *Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento*, hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valoración de los activos inmobiliarios

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo (inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias), es la base para determinar si el registro contable de los mismos es adecuado, de acuerdo con las normas y principios contables aplicables al Grupo. Dicho valor razonable está sujeto a estimaciones sobre el valor recuperable, que se pudiera obtener de los referidos activos inmobiliarios, a través de su venta o del desarrollo y promoción inmobiliaria.

Para el cálculo del valor razonable de dichos activos inmobiliarios, el Grupo no dispone de la capacidad técnica adecuada y por tanto, ha optado por solicitar informes de tasación a expertos, para aquellos activos inmobiliarios que cuantitativamente son más significativos, los cuales han sido realizados de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la Orden Ministerial ECO 805/2003, habiéndose contemplado métodos de valoración residual dinámico y métodos de valoración comparativo en función de las circunstancias y tipología del activo inmobiliario.

Ver notas 3.i, 9, 10, y 12 de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

Los activos inmobiliarios del Grupo componen la partida más significativa de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos y adicionalmente, la valoración de alguno de dichos activos inmobiliarios han sido cuestionados en la querrela criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra Urbas Grupo Financiero, S.A, y sus administradores (véase cuestión clave "*Querrela criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus administradores*") motivo por el cual, los administradores y la dirección del Grupo han realizado un especial seguimiento de la valoración de los mismos.

Nuestro enfoque de auditoría se ha centrado, básicamente, en nuestro entendimiento y en nuestra revisión del proceso de estimación de la valoración de los activos inmobiliarios, efectuado por los administradores del Grupo y por la dirección, así como del entorno de control interno, por los que nuestros procedimientos se han centrado en:

- Revisar los criterios utilizados en la estimación del valor de los activos inmobiliarios.
- Revisar el proceso de selección de expertos externos cuyos informes de tasación han servido de base para estimar el valor de los activos inmobiliarios.
- Analizar la idoneidad de los estándares de valoración y tasación, así como la metodología de valoración aplicada por los expertos externos en la valoración de los activos inmobiliarios.

Adicionalmente, las pruebas detalle más significativas que hemos llevado a cabo son:

- Obtención de cartas de confirmación de los expertos externos que han realizado los informes de tasación de los activos inmobiliarios del Grupo sobre su independencia, objetividad, competencia y capacidad técnica.
- Comprobar, la razonabilidad de las conclusiones obtenidas por los expertos en sus informe de tasación respecto a los valores de los activos inmobiliarios, la congruencia de dichos valores respecto a los valores obtenidos en informes de tasación realizados en ejercicios anteriores, por los mismos u otros expertos, y la razonabilidad de los valores referidos respecto a la información reflejada en los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.
- Evaluar si existen indicios de deterioro significativos en los valores de los activos inmobiliarios del Grupo, considerando lo establecido en la normativa y principios contables que le son de aplicación al Grupo.

Querella criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus administradores.

El Grupo se encuentra inmerso en un proceso judicial derivado de la querella criminal presentada por la Fiscalía Anticorrupción contra Urbas Grupo Financiero, S.A., sus administradores y otras personas, tanto físicas como jurídicas, al considerarles autores, cooperadores necesarios, o cómplices de un delito de estafa, un delito relativo al mercado y a los consumidores y varios delitos societarios. Con motivo de la interposición de la referida querella se ha producido la apertura de Diligencias previas 56/2017 que se siguen en el Juzgado Central de Instrucción 4 de la Audiencia Nacional.

La querella se interpone y se sustancia como consecuencia de la investigación por parte del Ministerio Fiscal de distintos hechos presuntamente delictivos que se refieren a dos operaciones inmobiliarias y afectan, principalmente a la valoración de los activos inmobiliarios transados.

Los administradores y la dirección del Grupo deciden cuando registrar la provisión que se pudiera derivar del procedimiento descrito anteriormente, y realizan una estimación de la misma, con base en la información disponible y su grado de ocurrencia.

Los administradores y la dirección del Grupo han llevado a cabo un análisis y evaluación del expediente de la querella, conjuntamente, con su departamento jurídico y la participación de un abogado externo, y han estimado no registrar provisión alguna en los estados financieros intermedios consolidados adjuntos al considerar que el que el grado de probabilidad de que este proceso derive en un pasivo significativo para el Grupo es remoto.

Ver nota 21 de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

La estimación de los efectos que se pudieran derivar de la querella referida es una de las áreas sometidas a un alto grado de juicio por parte de los administradores y la dirección del Grupo.

Con la colaboración de nuestros abogados penalistas, hemos documentado nuestro entendimiento y nuestra revisión del proceso de estimación efectuado por los administradores y la dirección del Grupo, habiendo centrado nuestros procedimientos en:

- Análisis de la querella y de la razonabilidad de la estimación del resultado esperado de la misma y su efecto en los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.
- Obtención de la carta de confirmación del abogado externo del Grupo encargado de asesorar al propio Grupo en el procedimiento, para contrastar con nuestro propio análisis, la evaluación realizada sobre el resultado esperado de la querella, la información que ha dispuesto y el adecuado registro, si procede, de la provisión y otros pasivos potenciales que se pudieran haber omitido.

Otra información: Informe de gestión intermedio consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión intermedio consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados.

Nuestra opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios consolidados no cubre el informe de gestión intermedio consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión intermedio consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión intermedio consolidado con los estados financieros intermedios consolidados, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de los citados estados financieros intermedios consolidados y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión intermedio consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión intermedio consolidado concuerda con la de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la Comisión de Auditoría en relación con los estados financieros intermedios consolidados

Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular los estados financieros intermedios adjuntos, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de los estados financieros intermedios consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros intermedios consolidados, los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de los estados financieros intermedios consolidados.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros intermedios consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros intermedios consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros intermedios consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros intermedios consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros intermedios consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro

informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros intermedios consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros intermedios consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros intermedios consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la Comisión de Auditoría de Sociedad Dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la Comisión de Auditoría de la Sociedad Dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros intermedios consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de julio de 2015 nos nombró como auditores del Grupo por un periodo de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.

Servicios prestados

Baker Tilly FMAC, S.L.P., ha prestado al Grupo, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017, y previa la correspondiente aprobación de la Comisión de Auditoría, servicios distintos de la auditoría, entre los que destaca otras revisiones normativas requeridas al auditor.

Baker Tilly FMAC, S.L.P.

Inscrita en el R.O.A.C. N^o S2106

José Antonio Torres Pérez
Socio – Auditor de Cuentas
Inscrito en el ROAC N^o 16.966

Veintiocho de noviembre de 2017