

## **URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.**

### **Informe de Gestión correspondiente al primer semestre del ejercicio 2017**

#### **1.- Introducción**

El presente informe se enmarca dentro de las obligaciones de publicación de información financiera periódica de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1362/2007, en relación con los requisitos de transparencia que atañen a la compañía, y en concreto, se refiere los seis primeros meses del ejercicio 2017.

Como introducción previa debemos referirnos a que las cuentas de pérdidas y ganancias publicadas recogen unos beneficios de 5.033 miles de euros a nivel consolidado, que si los comparamos con los beneficios del mismo periodo anterior 728 miles de euros a nivel consolidado, reflejan una tendencia favorable a consolidar los resultados positivos de los últimos dos ejercicios.

Además, debemos manifestar que los presentes estados financieros consolidados semestrales a fecha 30 de junio de 2017 se han formulado por el Consejo de Administración y han sido sometidos a examen del auditor de la compañía, la firma Baker Tilly, habiendo encargado para ello valoraciones actualizadas de numerosos activos. Dicha auditoría ha sido realizada por petición expresa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y a efectos de completar la información comunicada al mercado y abordar las posibles dudas que existen sobre la veracidad de la información relativa a la valoración de los activos de la sociedad puestas de manifiesto en el escrito de querrela presentado por la Fiscalía Anticorrupción ante el Juzgado Central de Instrucción número cuatro de la Audiencia Nacional, en virtud del cual se siguen las Diligencias Previas 56/2017.

#### **2.- Diligencias Previas 56/2017 seguidas ante el Juzgado Central de Instrucción 4 de la Audiencia Nacional.**

De conformidad con el art. 262 de la Ley de Sociedades de Capital y en relación a la obligación del Grupo de informar en el Informe de Gestión de los acontecimientos importantes para la sociedad ocurridos después del cierre del ejercicio, y la descripción de los principales riesgos e incertidumbre a los que se enfrenta, es por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha considerado conveniente incluir este apartado en el presente Informe a efectos de informar que los aspectos relacionados con la querrela criminal presentada por la Fiscalía Anticorrupción, y que ha dado lugar a las Diligencia previas 56/2017 que se siguen en el Juzgado Central de Instrucción 4 de la Audiencia Nacional, contra miembros del Consejo de Administración de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., contra la propia Sociedad Dominante y contra otras personas, tanto físicas como jurídicas, a las que el fiscal considera autores, cooperadores necesarios, o cómplices junto con los consejeros de URBAS, de los hechos presuntamente constitutivos de los delitos objeto de la querrela, se informa detalladamente en la nota explicativa 21 de los estados financieros intermedios consolidados.

### **3.- Entorno y tendencia prevista**

El ejercicio 2016 y el 2017 hasta la fecha se ha caracterizado por la consolidación del ciclo de recuperación en el sector inmobiliario en general tras el intento de salida de la crisis que han sufrido las economías occidentales desde el año 2007.

En el caso de España, las dificultades del sistema financiero internacional dieron lugar a una importante crisis inmobiliaria. Las viviendas que quedaron sin vender, después de la fuerte expansión, originaron un abultado stock, y se comenzaron a liquidar de forma ordenada desde aproximadamente el ejercicio 2015 conforme se inició la recuperación de la demanda; lo cual además limitó la puesta en marcha de nuevos proyectos y retrasó la recuperación de la actividad.

Paralelamente durante 2015 se asistió a una mejoría de la economía, la cual se ha consolidado durante el ejercicio 2016 y hasta la actualidad, lo que ha provocado que haya aumentado la demanda residencial impulsada por la mejora en el empleo, los reducidos costes de financiación y el mayor atractivo de la vivienda como inversión.

Esta mejora de perspectivas se extenderá a la promoción de vivienda nueva, que ha experimentado un nuevo despertar en 2016 a tenor del repunte de los visados de obra en 2015, tendencia que prevemos continué durante el ejercicio 2017 siempre que el contexto político no derive en un deterioro de la confianza.

Si bien la recuperación del mercado inmobiliario no supondrá en modo alguno recuperar los niveles de demanda de los años del boom inmobiliario, ello no implica que no nos encontremos ante un escenario de crecimiento de las ventas de vivienda, que se verán impulsadas principalmente por el paulatino crecimiento de la economía nacional, lo que permitirá que se mantenga la tendencia positiva del mercado laboral en próximos trimestres, los costes de financiación reducidos, en el contexto de bajos

tipos de interés y las favorables condiciones de acceso al crédito, y la rentabilidad frente a inversiones alternativas, fundamentalmente basada en la rentabilidad bruta por alquiler de la vivienda que destaca positivamente si se compara con otras alternativas de inversión.

En este sentido es destacable la información estadística de transacciones inmobiliarias de viviendas extraídas de la página web del Ministerio de Fomento, en la que se refleja una evolución muy positiva del mercado residencial, como se observa en el siguiente resumen de transacciones efectuadas desde el ejercicio 2007 hasta el 2016

EJERCICIO	TRANSACCIONES	EVOLUCIÓN
2.007	836.871	-12,39%
2.008	564.464	-32,55%
2.009	463.719	-17,85%
2.010	491.287	5,94%
2.011	349.118	-28,94%
2.012	363.623	4,15%
2.013	300.568	-17,34%
2.014	365.521	21,61%
2.015	401.281	9,78%
2.016	457.738	14,06%

Además y según la misma Fuente citada Entre enero y junio de 2017 se vendieron 266.338 viviendas, lo que supone que es el mejor primer semestre desde 2008, e implica un crecimiento sobre igual semestre de 2016 del 17,3%. Igualmente en los últimos doce meses, de abril de 2016 a marzo de 2017, se vendieron en España 497.046 viviendas, lo que supone un 13,98% más que en los doce meses anteriores

En cuanto a la evolución de los precios de la vivienda dicha tendencia positiva se ve refrendada por las estadísticas existentes citando a modo de ejemplo el Índice Tinsa IMIE Mayo 2017 que especifica que el precio de la vivienda subió un 3,6% interanual en mayo volviendo a posicionarse a niveles de diciembre de 2013.

Igualmente apoya dichos datos las estadísticas del valor tasado de la vivienda publicas por el Ministerio de Fomento que inciden en que el precio medio del m<sup>2</sup> de la vivienda libre en España se situó en 1.525,8 euros en el primer trimestre de 2017, lo que supone un incremento del 2,2% interanual, siendo el octavo trimestre consecutivo con crecimientos anuales de precios. En lo referente a los precios de suelo de la misma fuente se indica que el precio medio del suelo urbano ascendió un 6,2% en el primer trimestre de 2017 en tasa interanual, habiéndose realizado 4.401 transacciones de suelo urbano, un 18,4% más que en el primer trimestre de 2016, y con una superficie transmitida representativa de 5,7 millones de metros cuadrados, un 4,9% más que en el primer trimestre de un año antes

Citando otras fuentes destacables hacemos referencia al Informe Bankinter sobre el mercado inmobiliario 2017 que literalmente cita "El mercado inmobiliario español continúa siendo un sector atractivo para la inversión. La demanda residencial crecerá hasta superar el umbral de las 500.000 viviendas a lo largo de 2018 gracias al ciclo expansivo de la economía, la mejora del empleo y los bajos costes de financiación. El precio medio de la vivienda se incrementará a tasas cercanas a +4%, impulsado por la escasez de oferta y el auge del alquiler en las áreas más consolidadas".

En el mismo sentido se expresa el Observatorio inmobiliario BBVA Research referido al primer trimestre del ejercicio 2017 que explica que "El inmobiliario sacó buena nota en el 1T17. El impulso de las ventas de viviendas en el periodo aceleró el crecimiento del precio hasta el 2,2% volviendo a mostrar una elevada heterogeneidad geográfica. Las nuevas operaciones de crédito para compra de vivienda siguen creciendo al tiempo que la actividad constructora cerró el trimestre en positivo (...) De este modo, el acumulado de los tres primeros meses del año muestra un incremento de las ventas del 16,2% interanual, por encima de la media de 2016.

Además de estos factores y datos referidos concretamente al sector inmobiliario y a su positiva evolución debemos referirnos a otros indicadores que sin duda también influyen en el sector. A modo de ejemplo el índice Tinsa IMIE General y Grandes Mercados antes referido incluye además una selección de otros indicadores inmobiliarios y económicos relevantes para analizar la evolución y perspectivas del sector residencial. A estos efectos es de destacar la Evolución Interanual de la compraventa de viviendas que a Marzo de 2017 es de un 26,7 %, la Evolución Interanual a misma fecha de los visados e obra nueva que es de un 15,9 %, la Evolución Interanual del Euribor a Mayo que es de un -0,127 %, y la del Paro Registrado igualmente a Mayo que ha sufrido un descenso de un -11,06 %.

Igualmente el Observatorio inmobiliario BBVA Research citado informa sobre otros factores interesantes indicando que "los principales determinantes de la demanda mantienen el tono positivo de los primeros compases del año. El empleo continúa mostrando una evolución positiva: los afiliados a la Seguridad Social en abril y mayo crecieron a un promedio intermensual del 0,4%, por encima del promedio mensual del 1T17 (0,3%). Además, la confianza de los hogares siguió mejorando en el mes de mayo. Tras el buen registro de abril, en el ecuador del segundo trimestre, los hogares han reforzado el optimismo respecto a la evolución de la economía en los próximos doce meses. Todo ello en un contexto en el que las condiciones financieras siguen siendo propicias para el endeudamiento de los hogares, tal y como revela el nuevo descenso del Euribor 12 meses, que en mayo se situó en el -0,127%. Los visados cierran un trimestre de crecimiento pese al estancamiento de marzo. El trimestre concluyó con un nuevo crecimiento de la actividad constructora. El práctico estancamiento de los visados de vivienda de obra nueva del mes de marzo (-1,0% m/m CVEC) no impidió que el primer trimestre del año concluyera con un aumento interanual de la firma de visados del 18,7%. Con todo, en los tres primeros meses del Observatorio Inmobiliario / 5 de junio de 2017 3 años se aprobó la iniciación de casi 20.000 viviendas, 3.141 más que en el mismo trimestre del año anterior. Por su parte, la afiliación a la Seguridad Social en

el sector de la construcción sigue comportándose mejor que la media. Así, en abril y mayo el número de afiliados en el sector creció a una tasa promedio mensual del 0,5%, un incremento mayor que el del conjunto de la economía (0,4%) que, sin embargo, se situó algo por debajo del promedio del IT17 (0,8%). Durante el mes de abril el consumo de cemento mantuvo el crecimiento con el que inició el año. En particular, en el cuarto mes del año el consumo fue el 1,2% superior al del mes de marzo. Junto a todo ello, en el mes de abril se aprecia una recuperación del Indicador de Clima de la Construcción Residencial, publicado por el MINETAD”.

Todo ello ha dado lugar a un incremento en la creación de valor y un regreso al crecimiento; pero es necesario el mantenimiento de políticas que permitan: la reducción del déficit público, de la deuda estatal y del desempleo, de modo que se mantenga o incremente nuestra ventaja competitiva y por último el mantenimiento del proceso de reestructuración del sector financiero que le conduzca a una situación patrimonial más saneada y menor endeudamiento.

Todo lo expuesto, en definitiva, genera una favorable perspectiva del mercado inmobiliario durante los próximos ejercicios, que conllevará a un paulatino crecimiento de la demanda de vivienda y ligeros repuntes en el precio de esta que sin lugar a dudas redundará en la posibilidad de consolidar los resultados positivos obtenidos por la Compañía en el ejercicio 2016 y primer semestre de 2017 y la reanudación de su actividad de promoción inmobiliaria en niveles similares o superiores a los previos a la crisis inmobiliaria.

### **3.- Actividad desarrollada por la Sociedad en el primer semestre del ejercicio 2017 y evolución previsible.**

La cifra de negocios individual durante el primer semestre del ejercicio 2017 ascendió a 2.701 miles de euros. La venta de inmuebles se ha encontrado todavía en una fase muy incipiente de recuperación, ya que, como se ha observado en la salida de anteriores crisis, suele sufrir un de calaje respecto a la mejoría en otros sectores de la economía.

La incorporación de los activos provenientes de la integración con Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. ha supuesto un incremento muy notable en el volumen de nuestros activos, así como en su diversificación, y además han dado lugar a una mejora realmente relevante en la estructura financiera al aumentar el patrimonio neto y disminución del ratio de endeudamiento. Con estas nuevas bases, se han generado los recursos necesarios para la gestión de la nueva actividad, que se diversificará y aumentará respecto a la de ejercicios anteriores, dando lugar todo ello a unas economías de escala que redundarán en la mejora del Grupo.

El Grupo consolidado disponía a 30 de junio de 2017 de 14 promociones con 98 viviendas además de 17,6 millones de m<sup>2</sup> en 20 provincias. A ello hay que añadir 2 parkings 1 hotel residencia, 3 centros comerciales y 6 locales para alquiler.

Durante el ejercicio continuará la política empresarial destinada a la contención de los gastos generales y financieros junto con la reducción de la deuda que se mantiene con las entidades bancarias, y como consecuencia de los gastos financieros, reducción que prevemos sea muy significativa durante los próximos meses por las negociaciones que se están llevando a cabo en la actualidad.

Como ejemplo en el primer semestre las negociaciones han dado lugar a la formalización de los acuerdos con SAREB, en virtud de los cuales se ha reestructurado y refinanciado la deuda del grupo con dicha Entidad. En concreto URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. y sus sociedades participadas han procedido a la fijación de las deudas con dicha Entidad por un total de 40,13 MM €, lo cual ha provocado un ingreso financiero en las cuentas consolidadas de la compañía por un importe de 7,15 MM €. Para ello, las partes han suscrito un acuerdo marco de refinanciación, procediendo a la novación de dicha deuda, y estableciendo un calendario de pagos en 8 anualidades, de forma que, siempre y cuando dichas Compañías cumplan con las obligaciones establecidas, SAREB procederá con ocasión de cada una de las Cuotas de Amortización a aplicar un descuento sobre el importe de la correspondiente cuota objeto de pago en dicha fecha, y a la condonación de los intereses que se hubieran devengado, de forma que la Deuda Financiera Resultante ascenderá a 27,16 MM €.

Como hecho posterior y en continuación de la tendencia descrita destacamos el acuerdo firmado con GOYA DEBTCO DAC, derivada de la cesión practicada a favor de dicha Entidad de la posición del Grupo con IBERCAJA BANCO, fijando la deuda inicial en 37,5 MM €, y para cuya liquidación se establecen unos pagos de 100.000 € a la firma, 1.300.000 € en diciembre de 2017 y 1.700.000 € en diciembre de 2018, y la dación en pago de los activos en un plazo máximo de dos años, por el valor de mercado de estos con lo cual la posición quedaría totalmente liquidada, operación que provocará un importante beneficio financiero al grupo en consonancia con la política seguida.

En esta línea, la compañía considera necesario para garantizar el cumplimiento de sus compromisos económicos y la continuidad de la actividad, seguir con la reducción del pasivo no financiero a través de la realización de nuevas ampliaciones de capital mediante compensación de créditos, a lo que hay que unir la necesidad de reestructuración del pasivo financiero por la línea de la reducción del mismo, bien por medio de daciones en pago o ejecución extrajudicial y por la línea de la refinanciación de deuda vencida sin que ello genere un mayor coste añadido Asimismo, si no se materializan los riesgos existentes sobre el sector inmobiliario, se espera iniciar los estudios para el relanzamiento de la actividad promotora.

En este sentido es destacable que tanto los procesos negociadores que estaban en marcha como los proyectos en tramitación para reiniciar la actividad promotora, se han visto perjudicados por la percepción que se ha derivado de la puesta de manifiesto de las Diligencias Previas 56/2017 que se siguen en el Juzgado de Instrucción 4 de la Audiencia Nacional en virtud de la querrela criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra la Compañía, su Consejo de Administración y otros. Estos hechos y las decisiones adoptadas después por la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre la suspensión de la cotización de la Compañía, han provocado que las distintas entidades con las que se seguían procesos de negociación hayan percibido posibles consecuencias negativas para la compañía, lo cual ha motivado una modificación en dichos procesos negociadores. Sin embargo, la Compañía espera que la elaboración de los presentes estados financieros ayudará a disipar las dudas existentes y pondrá de manifiesto la total legalidad de las actuaciones llevadas a cabo, todo lo cual impulsará nuevamente los procesos negociadores en curso y la iniciación de determinados proyectos de promoción. En cualquier caso los retrasos motivados por dichos hechos en los procesos mencionados son incuestionables estando trabajando la dirección de la Compañía en minimizar los daños causados.

#### **4.- Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración.**

Al cierre del primer semestre de 2017, el capital social de la Sociedad Dominante asciende TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SEIS CON NOVENTA Y SEIS (343.741.606,96 €), distribuido en 34.374.160.696 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 34.374.160.696, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado.

De ellas, no se encuentran admitidas a cotización las acciones de la compañía procedentes de las siguientes ampliaciones de capital:

- 30.759.040.000 acciones por un importe nominal de 307.590.400 euros, más 376.102.289 acciones por un importe nominal de 3.761.022,89 €, procedentes de la ampliación de capital social mediante aportación no dineraria de las 69.341.066 participaciones que integran el 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.", que quedó inscrita en el Registro Mercantil el 24 de septiembre de 2015.
- Con fecha 6 de abril de 2017 quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital social por un importe total nominal de 3.761.022,89 €, más una prima de emisión de 940.255,73 €, lo que hace un total de 4.701.278,62 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 376.102.289 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 33.611.254.150 a la 33.987.356.438, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes, mediante compensación de créditos según autorización aprobada en virtud de

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 19 de julio de 2016.

- En uso de la misma autorización de Junta General con fecha 24 de agosto de 2017 se ha procedido a la inscripción en el Registro Mercantil de ampliación de capital por compensación de créditos, relativa al segundo periodo de suscripción, por un importe de 895.901,64 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 89.590.164 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 33.987.356.439 a la 34.076.946.602, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, más una prima de emisión de 223.975,41 €, lo que hace un total de 1.119.877,05 €.
- Por último, con fecha 14 de septiembre de 2017 quedó inscrita en el Registro Mercantil ampliación de capital por un importe de 2.972.140,94 €, más una prima de emisión de 743.035,24 €, lo que hace un total de 3.715.176,18 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 297.214.094 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 34.076.946.603 a la 34.374.160.696, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes, mediante compensación de créditos según autorización aprobada en virtud de acuerdo contenido en el punto Tercero 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 2017.

Como entidad cotizada, la compra de participaciones significativas de Urbas Grupo Financiero S.A. está sujeta a comunicación al emisor y a la CNMV. De igual forma la adquisición de un porcentaje superior al 30% de capital determina la obligación de formular una OPA.

Las participaciones de capital superiores al 3% (directas más indirectas) a 30 de junio de 2017 son las que a continuación se indican, de acuerdo con las comunicaciones remitidas a la CNMV:

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández directamente a través de Robisco Investment, S.L. 0,018 % e indirectamente a través de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., un 0,058 % y a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, controlada por D<sup>a</sup> María Pilar López Vegas, cónyuge de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, 27,719 %, haciendo un total de 27,795 %

D. Juan Antonio Acedo Fernández, indirectamente a través de la entidad holandesa QUANTIUM NETHERLANDAS BV, controlada por la compañía QUANTIUM VENTURE S.L., sociedad 100 % propiedad de Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 27,719 %.

La Compañía Alza Real Estate S.A., titular de un 19,79 % del capital social.

La Compañía Artagar S.A., titular indirectamente a través de las sociedades Baliantes S.L., Catua Business S.L., Mercury Building S.L., Portosilva Europea S.L., y Rentas Madrid Capital S.AL., de un 5,232 % del capital social

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017 se contrataron un total de 10.564813.796 acciones, lo que ha dado lugar a una rotación de 3,70 veces el capital autorizado a cotizar.

En materia de pactos parasociales entre accionistas que afecten a la compañía, en el Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2014 se recogió el texto del acuerdo privado suscrito entre ésta y las sociedades Robisco Investment S.L. y Nova Lurani S.L. suscrito el 5 de marzo de 2014 y publicado mediante hecho relevante el 15 de abril de 2014. Este acuerdo fue modificado en el sentido de prorrogar su vigencia hasta diciembre de 2018 y ampliado en la cuantía de adquisición de deuda de proveedores hasta un máximo de 8 millones de euros.

#### **5.- Autocartera y obligaciones convertibles**

La Junta General celebrada el 19 de julio de 2016 autorizó al Consejo de Administración, para la adquisición derivativa de acciones propias, delegando en él para proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos a un precio no inferior al diez por ciento de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. Dicha autorización tiene una duración de 5 años contados a partir de la fecha de la Junta General mencionada y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

La sociedad no dispone de autocartera a 30 de junio de 2017.

En la Junta General de 19 de julio de 2016 se autorizó al Consejo de Administración durante el plazo improrrogable de cinco años, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento de Registro Mercantil, y 511 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y en una o varias veces para la emisión de bonos u obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de la sociedad, con atribución al mismo, para fijar las condiciones de las mismas, con arreglo a las bases de conversión que se acuerde por la Junta, y a proceder a las ampliaciones de capital que exija su conversión, con exclusión del derecho preferente de los accionistas, siempre y cuando al ejercitar la delegación se proceda a los informes preceptivos que determina la legislación vigente tanto del propio Consejo como el Auditor independiente que se designe. La cifra máxima de las emisiones autorizadas bajo dicha delegación, no podrá superar la cifra global de CIENTO MILLONES DE EUROS, ni la emisión individual en cada caso obligar a aprobar simultáneamente una ampliación de capital de cifra superior al veintinueve por ciento del capital total resultante después de ella.

## **6.- Consejo de Administración y Estatutos.**

Conforme a lo aprobado en la Junta General de 19 de julio de 2016 se modificaron los Estatutos Sociales para adaptarlos a la Ley 31/2014 de 3 de diciembre.

Los artículos 16b de los Estatutos Sociales y 19 del Reglamento del Consejo señalan que corresponde a la Junta General de Urbas Grupo Financiero S.A. elegir los miembros del Consejo de Administración, ratificar los nombramientos que interinamente hubiese efectuado el propio Consejo y revocar cualquiera de dichos nombramientos.

El artículo 20 de los Estatutos Sociales de la Compañía establece que el Consejo de Administración se compondrá de un número de Consejeros que fijará la Junta General y que no podrá ser inferior a cinco, ni superior a diez, los cuales elegirán entre ellos un Presidente y nombrarán un Secretario. Igualmente el art. 211 de la Ley de Sociedades de Capital establece que "cuando los estatutos establezcan solamente el mínimo y el máximo, corresponde a la junta general la determinación del número de administradores, sin más límites que los establecidos por la ley". La Junta General de 19 de julio de 2016, acordó fijar el número de Consejeros en seis.

El Consejero Delegado ostenta amplias facultades de representación y gestión para atender los asuntos ordinarios de la Sociedad y de su Grupo. El Consejo de Administración de fecha 30 de junio de 2014, acordó designar a la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L. para el ejercicio del cargo de Consejero Delegado de la Compañía.

En la sesión de la Junta General de 19 de julio de 2016 se acordó la ratificación del nombramiento de la mercantil SANZAR ASESORÍA S.L., como nuevo miembro del Consejo de Administración con el carácter de independiente, efectuado éste por el sistema de cooptación por el propio Consejo en sesión celebrada el día 29 de junio de 2015.

Igualmente se acordó la reelección y nombramiento de D. LUIS RAMOS ATIENZA, como nuevo miembro del Consejo de Administración, con el carácter de independiente, por el periodo legal de 4 años, debido a la caducidad de su cargo, y el nombramiento de D. IGNACIO ALONSO-VILLALOBOS DE LA VIESCA, con el carácter de independiente, como nuevo miembro del Consejo de Administración ocupando una de las vacantes existentes

El Consejo de Administración está compuesto a 30 de junio de 2017 por los siguientes miembros:

- Presidente y Consejero Delegado: Robisco Investment S.L., representada por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.
- Vicepresidente: Quantium Venture S.L., representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández.

- Vocal: D. Luis Ramos Atienza.
- Vocal: Sanzar Asesoría S.L., representada por D. Ignacio Checa Zavala.
- Vocal: D. Ignacio Alonso Villalobos de la Viesca.
- Secretario no Consejero: D. Iván Cuadrado López.

### **7.- Grupo**

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Grupo Financiero S.A. son las que a continuación se indican, recogiendo entre paréntesis la participación de esta última: Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo (100 %), Terfovol Renovables S.A. (100%), Desarrollos Renovables Zimmermann S.L. (100%), Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. (100%), Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. (100%), Teleoro Medios S.L. (51,8%), El Decano Audiovisual (40%), y Loinsa Portugal (90%).

A su vez Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. es propietaria de Guadahermosa Activos S.L. (100%), de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. (100%) y de Gespar Propiedades S.L. (100 %), siendo esta última propietaria de Urbanijar Ibérica S.L. (60 %). Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. lo es de José Luis Casso S.L. (100%), Localeasy S.L. (100%), Inversiones Playa Mayor S.L. (100%) y Construcciones Vega Cove (100%), siendo esta última propietaria de Terlemudes S.L.U. (100%) y Divertiendas S.L.U. (100%). Por último Jose Luis Casso 72 S.L. es propietaria de Alza Parque Logístico S.L.U. (100%).

### **8.- Gastos de investigación y desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados**

Ni la Sociedad dominante ni el Grupo consolidado han incurrido en gastos de esta naturaleza durante el primer semestre de 2017 ni disponen de los instrumentos citados a 30 de junio de 2017.

## Urbas Grupo Financiero S.A.

### Diligencia de formulación de Estados Financieros intermedios Consolidados

El Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes certifica:

Que las cuentas, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes, correspondientes al primer semestre del ejercicio 2017, han sido formulados por el Órgano de Administración a partir de los registros contables de la entidad, de acuerdo con la normativa aplicable. Asimismo, la información contable contenida en el informe de gestión concuerda con la contenida en las cuentas de la entidad correspondientes al periodo indicado

Que las cuentas consolidadas reflejan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la entidad a 30 de junio de 2017, así como los resultados del periodo cerrado a dicha fecha y manifestamos la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

Que dichos documentos (las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado) están transcritos en las hojas que preceden a esta diligencia y que se encuentran compuestas por 76 hojas, incluida la presente, impresas en el anverso, y visadas todas ellas por los miembros del Consejo de Administración.

Que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 37 del Código de Comercio y en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, dichos documentos han sido formuladas por acuerdo unánime del Consejo de Administración en su reunión de fecha 27 de noviembre de 2017.

Y en prueba de conformidad firman a continuación, todos los administradores:

Presidente: ROBISCO INVESTMENT, S.L. (Representada por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández)	Vicepresidente: QUANTIUM VENTURE, S.,L. (Representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández)
Consejero: D. IGNACIO ALONSO VILLALOBOS DE LA VIESCA	Consejero: D. LUIS RAMOS ATIENZA
Consejero: SANZAR ASESORÍA, S.L. (representada por D. Ignacio Checa Zavala)	