

**D. JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ**, en su calidad de representante físico de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., sociedad que ocupa el cargo de Presidente y Consejero Delegado de la entidad 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 la Nota sobre los Valores de la ampliación de capital y admisión a negociación de 299.546.258 nuevas acciones ordinarias de Urbas Grupo Financiero, S.A. coincide con la Nota sobre los Valores registrada en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 9 de julio de 2015, que está elaborada de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y con el procedimiento establecido en los Anexos III y XXII 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 de la Nota sobre los Valores de la ampliación de capital y admisión a negociación de las **299.546.258** nuevas acciones ordinarias 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 9 de julio de 2015.

ROBISCO INVESTMENT S.L.

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández Presidente y  
Consejero Delegado

# NOTA SOBRE LOS VALORES



**ADMISIÓN A LA COTIZACIÓN DE 299.546.258 ACCIONES ORDINARIAS DE 0,010 EUROS DE VALOR NOMINAL, PROCEDENTES DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS DE URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. POR IMPORTE DE DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTAY DOS EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.995.462,58 €)**

La presente Nota sobre los Valores y el Resumen ha sido redactada de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y con el formato establecido en el Anexo III y XXII del Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004, y se complementa con el Documento de Registro inscrito y verificado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en fecha 24 de febrero de 2015, el cual se incorpora por referencia.

La presente Nota sobre los Valores ha sido inscrita y verificada en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 9 de julio de 2015.

## **ÍNDICE**

<b>I.</b>	<b>RESUMEN .....</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>FACTORES DE RIESGO.....</b>	<b>16</b>
<b>III.</b>	<b>NOTA SOBRE LOS VALORES .....</b>	<b>17</b>
1.	PERSONAS RESPONSABLES .....	17
2.	FACTORES DE RIESGO .....	18
3.	INFORMACIÓN ESENCIAL .....	19
3.1	Declaración sobre el capital circulante.....	19
3.2	Capitalización y endeudamiento.....	19
3.3	Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión/oferta .....	21
3.4	Motivos de la oferta y destino de los ingresos.....	21
4.	INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE .....	23
5.	CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL .....	31
5.1	Condiciones, estadísticas, procedimiento de suscripción y calendario previsto .....	31
5.2	Plan de colocación y adjudicación.....	33
5.3	Precios.....	35
5.4	Colocación y aseguramiento.....	35
6.	ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN .....	37
7.	TENEDORES VENDEDORES DE VALORES .....	39
8.	GASTOS DE LA OFERTA .....	40
9.	DILUCIÓN .....	41
10.	INFORMACIÓN ADICIONAL .....	42

## I.- RESUMEN.

### I. NOTA DE SÍNTESIS (ANEXO XXII DEL REGLAMENTO (CE) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2004)

Los elementos de información del presente resumen (el "Resumen") están divididos en 5 secciones (A-E) y numerados correlativamente dentro de cada sección de conformidad con la numeración exigida en el Anexo XXII del Reglamento (CE) n° 809/2004. Los números omitidos en este Resumen se refieren a elementos de información previstos en dicho Reglamento para otros modelos de folleto. Por otra parte, aquellos elementos de información exigidos para este modelo de folleto pero no aplicables por las características de la operación o del emisor se mencionan como "no procede".

<b>A-Introducción y advertencias</b>	
A1	<p><i>Advertencia:</i></p> <p>a) Esta nota de Síntesis debe leerse como introducción al presente folleto informativo (el "<b>Folleto</b>").</p> <p>b) Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto.</p> <p>c) Cuando una demanda sobre la información contenida en un folleto se presente ante un tribunal, el inversor demandante podría, en virtud del Derecho nacional de los Estados miembros, tener que soportar los gastos de la traducción del folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial</p> <p>d) No se podrá exigir responsabilidad civil a ninguna persona exclusivamente sobre la base del Resumen, incluida cualquier traducción del mismo, a no ser que dicho resumen sea engañoso, inexacto o incoherente en relación con las demás partes del folleto, o no aporte, leído junto con las otras partes del folleto, información fundamental para ayudar a los inversores o decidir si invierten o no en los valores.</p>
A.2	<p><i>Consentimiento del emisor para la utilización del mismo para una venta posterior o la colocación final. Indicación del periodo de oferta durante el cual se puede proceder a una venta posterior o colocación final. Condiciones asociadas al consentimiento para la utilización del folleto. Anuncio impreso:</i></p> <p>No procede puesto que el emisor no ha dado su consentimiento para la utilización del folleto informativo por parte de intermediarios financieros de conformidad con el artículo 3, apartado 2 de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de noviembre de 2003.</p>
<b>Sección B-Emisor</b>	
B.1	<p><i>Nombre legal y comercial de emisor.</i></p> <p>La denominación social de la entidad emisora es "Urbes Grupo Financiero, Sociedad Anónima". Es también conocida por el nombre comercial "Grupo Urbas" o "Urbas".</p>
B.2	<p><i>Domicilio y forma jurídica del emisor, legislación conforme a la cual opera y país de constitución.</i></p> <p>Urbas es una sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, Calle Velázquez, n° 94, 1°, 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 n° 7, C.P. 19001.</p> <p>La Sociedad es una sociedad de nacionalidad española y, por tanto, constituida en España. Su forma jurídica es la de sociedad anónima y está sujeta a la legislación española aplicable a dicho tipo de sociedades. La Sociedad tiene adaptados sus estatutos sociales a la vigente legislación mercantil. En particular, está sujeta a la regulación establecida por la vigente Ley de Sociedades de Capital aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio (la "Ley de Sociedades de Capital"), por la legislación del mercado de valores y por las demás normas de aplicación general.</p>
B.3	<p><i>Descripción y factores clave relativos al carácter de la operación en curso del emisor y sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados, e indicando los mercados principales en los que compite el emisor.</i></p> <p>Las actividades principales de Urbas Grupo Financiero son 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.</p> <p>Actualmente la Compañía desarrolla sólo actividades en el sector inmobiliario, siendo la zona geográfica de actuación más relevante la zona del Corredor del Henares (zona centro, Guadalajara y alrededores) así como en la zona de costa de Vera (Almería).</p>
B.4	<p><i>Descripción de las tendencias más significativas que afectan al emisor y a los sectores en los que ejerce su actividad</i></p> <p>Dada la actual coyuntura económica durante los últimos ejercicios, 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.</p> <p>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.</p> <p>A continuación presentamos las principales magnitudes de la cuenta de resultados a nivel consolidado más recientes a 31 de Marzo de 2015 (datos no auditados), el detalle de las cifras de resultados comparativas se presenta en la sección b.7 del presente Resumen.</p>

**Cuenta de resultados Comparativa del periodo**

(Cifras en miles de euros)	1º Trimestre 2015	Var. 15/14	1º Trimestre 2014
Importe neto de la cifra de negocio	794	-70,6%	2.702
Resultado de explotación	(671)	143,1%	(276)
Resultado antes de impuestos	(1.509)	26,9%	(1.189)
Resultado neto	(1.509)	26,9%	(1.189)

De la información que se desprende del anterior cuadro podemos destacar los siguientes puntos:

Respecto a la cifra global de ventas, nos encontramos en ambos trimestres, con un importante componente de ventas por adjudicación judicial. Así en el primer trimestre del año 2014 se produjo la adjudicación a Caja Sur Banco de la promoción de apartamentos turísticos de Puerto Rey I Fase por un total de 2.6 millones de euros y de igual forma durante el mismo periodo del año 2015 la adjudicación de 13 apartamentos de la promoción Tropical Garden a la promotora de la entidad Cajas Rurales R.C.C. por un importe de 672 miles de euros. Nos hayamos por tanto con una o dos ventas ordinarias (realizadas con particulares) que son en cualquier caso muy reducidas.

La tendencia que se describe para el ejercicio 2015 viene marcada por unas expectativas de mejora y crecimiento económico en España, 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, continuando también con el peso importante de las daciones en pago a entidades financieras.

La siguiente tabla muestra la evolución del fondo de maniobra del Grupo a 31 de diciembre del 2014(datos auditados), y a 31 de marzo de 2015 (datos sin auditar).

Fondo de Maniobra	Trimestre 2015	Var. 15/14	Anual 2014
Existencias	56.308	-1,5%	57.189
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	388	68,0%	231
Otros activos financieros corrientes	11.328	-0,4%	11.377
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	386	-1,5%	392
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(86.456)	0,2%	(86.275)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(11.082)	-4,4%	(11.589)
Otros pasivos corrientes	(2.511)	-39,7%	(4.166)
<b>Total</b>	<b>(31.639)</b>	<b>-3,7%</b>	<b>(32.841)</b>

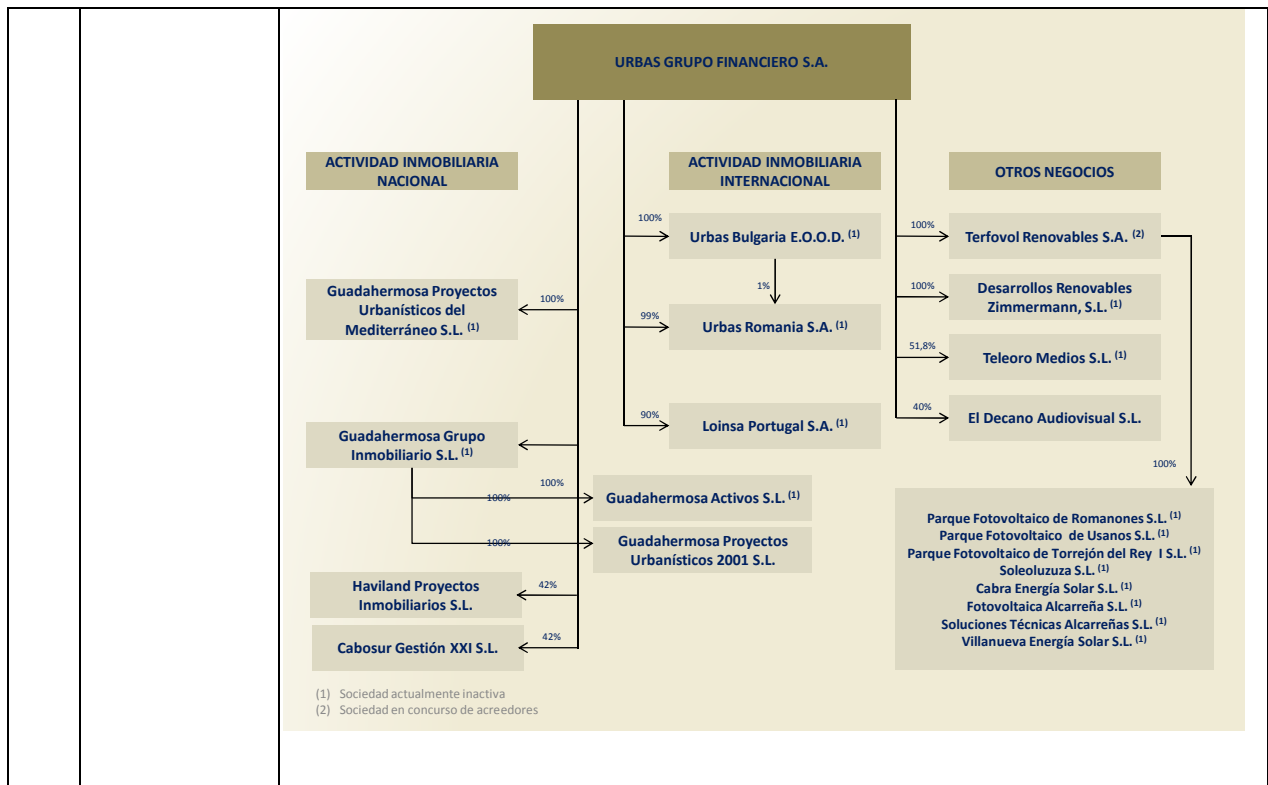
En este contexto, a 31 de marzo de 2015, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra consolidado de (31.639) miles de euros, y (32.841) miles de euros a 31 de diciembre de 2014. Este fondo de maniobra incorpora deudas con entidades de crédito con vencimiento superior a 1 año, que se reclasificaron como pasivo corriente al estar financiando activos (existencias) que se registran como activos corrientes. La evolución del fondo de maniobra durante los pasados años de crisis ha sido muy negativa deteriorándose constantemente hasta alcanzar a finales del año 2013 los (42.221) miles de euros. Se aprecia por tanto una mejoría en este último año 2014 y lo que llevamos del 2015 en gran parte debido a la inyección de liquidez recibida por los socios más significativos y a las continuas negociaciones de deudas con opción a ampliación de capital por compensación de créditos. No obstante, todavía la Sociedad se encuentra en una situación de la liquidez inestable, que se pretende remediar mediante la futura ampliación de capital no dineraria en la cual se integraría la sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L., en concreto, los socios actuales de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aportarían la totalidad de sus participaciones a Urbas. El NAV (net assetvalue o valor de los activos netos) de estas participaciones sería de 384 millones de euros aproximadamente, fortaleciendo sustancialmente el balance final resultante de Urbas tras la operación de integración.

En este mes de mayo se ha recibido el informe del Experto Independiente nombrado al efecto por el registro Mercantil y los Administradores han convocado Junta General Extraordinaria en julio de 2015, para la aprobación de la adquisición mediante canje de acciones, del 100% del capital social de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. El aumento propuesto asciende a 384,5 millones de euros, compuesto por una cifra nominal de 307,6 millones de euros con una prima de emisión de 76,9 millones de euros

Esta situación ha provocado tensiones de liquidez que han impedido cumplir con gran parte de sus compromisos de pago. Concretamente, el Grupo tiene a 31 de marzo de 2015 una deuda financiera vencida de 74,3 millones de euros (sin incluir intereses devengados).

B.5 Si el emisor es parte de un grupo, una descripción del grupo y la posición del emisor en el Grupo.

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



**B.6** Posibles intereses de terceros en el capital o derechos de voto del emisor.

Según la última información pública disponible, y tras la ampliación de capital objeto de la presente Nota sobre los Valores, 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 Robisco Investment, S.L. 11,268 % y Gestinver Limite S.L. 7,500 %) 19,024 %, 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 BelenggingssmaatschappijWaterman B.V.) 18,305 %.

**B.7** Información financiera fundamental

A continuación se muestran los datos consolidados más significativos del Grupo al cierre de los tres últimos ejercicios (auditados).

a.1.) Balance de situación: Activo (miles de euros)

(Cifras en miles de euros)	2014	2013	2012
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
Activos intangibles	20	25	30
Inmovilizaciones materiales	780	791	827
Inversiones inmobiliarias	3.415	3.875	8.112
Activos financieros no corrientes	8	9.103	49
Inversion en empresas asociadas	2.153	4.069	4.734
Activos por impuestos diferidos	-	-	1.410
<b>Total activo no corriente</b>	<b>6.376</b>	<b>17.863</b>	<b>15.162</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias	57.189	64.652	98.462
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	231	1.759	2.388
Otros activos financieros corrientes	11.377	2.244	1.346
Administraciones Públicas deudoras	388	1.055	2.278
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	392	354	462
<b>Total activo corriente</b>	<b>69.577</b>	<b>70.064</b>	<b>104.936</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>75.953</b>	<b>87.927</b>	<b>120.098</b>

Las principales variaciones en el activo del Balance han consistido en un fuerte descenso en las existencias debido por una parte a las ventas y las daciones en pago en este periodo y por otra parte al deterioro de los activos recogidos en las mismas. Subrayar también el descenso en la partida “Activos por impuestos diferidos” como consecuencia de las bajas de las plusvalías de los activos vendidos. Por otro lado en el año 2013 se transmitió el 100% de las participaciones de la filial Urbanijar Ibérica, S.L. por su valor neto contable produciendo una disminución en las “Existencias” y un incremento en la partida de “Activos financieros no corrientes”. Durante el 2014 este saldo se reclasificó dentro del epígrafe de “Inversiones financieras a corto plazo”.

a.2.) Balance de situación: Pasivo (miles de euros)

(Cifras en miles de euros)	2014	2013	2012
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Capital social	22.789	17.187	8.588
Prima de emisión	2.355	2.355	2.355
Reservas de la Sociedad Dominante	(14.273)	17.949	55.219
Reserva de fusión	(47.190)	(47.190)	(47.190)
Reservas en sociedades consolidadas	3.484	2.606	4.061
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(17.052)	(31.396)	(38.563)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas Soc Dom.	(49.887)	(38.489)	(15.530)
Intereses minoritarios	5	5	5
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>(49.882)</b>	<b>(38.484)</b>	<b>(15.525)</b>
<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	-	-	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	29	218	29
Otros pasivos no corrientes	55	55	55
Provisiones a largo plazo	12.921	10.944	4.459
Pasivos por impuestos diferidos	-	-	1.412
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>13.005</b>	<b>11.217</b>	<b>5.955</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Provisiones a corto plazo	21	21	21
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	86.275	94.220	101.429
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	11.589	11.223	14.423
Administraciones Públicas acreedoras	10.779	3.943	3.738
Otros pasivos corrientes	4.166	5.787	10.057
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>112.830</b>	<b>115.194</b>	<b>129.668</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>75.953</b>	<b>87.927</b>	<b>120.098</b>

Respecto al Patrimonio Neto nos encontramos con una notable disminución provocada por las pérdidas acaecidas durante los tres ejercicios debido al deterioro sufrido por los activos y a las bajas condiciones de venta del mercado inmobiliario. No obstante la sociedad ha intentado apaliar esta situación negativa mediante continuas ampliaciones de capital.

En el Pasivo del Balance cabe reseñar la minoración en la línea de deudas con entidades de crédito, producida por las ventas, tanto daciones de pago como venta directa a clientes, así como la disminución en la partida de deudas con acreedores comerciales y otros pasivos corrientes, debido en este caso a las ampliaciones efectuadas por compensación de créditos. En cambio se produce un incremento en las Administraciones Públicas en el 2014 como consecuencia de dos expedientes sancionadores de los procedimientos de inspección emprendidos durante el año 2014 sobre sociedades relativas a los ejercicios 2010 y 2011 y al impuesto sobre el valor añadido de estos mismos años. No obstante la sociedad ha emprendido las acciones oportunas para la reclamación de la sanción ya que entiende que existen motivos fundados en derecho que justifican el tratamiento fiscal seguido por la entidad.

b) Cuenta de resultados(miles de euros)

**Ejercicios 2014, 2013 v 2012**

(Cifras en euros)	2014	2013	2012
<b>Importe neto de la cifra de negocio</b>	<b>5.387</b>	<b>6.796</b>	<b>7.717</b>
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)	(3.752)	(10.625)	(5.409)
Aprovisionamientos	(279)	(1.012)	(1.015)
Gastos de personal	(484)	(524)	(930)
Dotación a la amortización	(49)	(109)	(129)
Servicios exteriores	(1.358)	(914)	(2.379)
Tributos	(2.986)	(446)	(1.171)
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	(1.014)	(10.398)	(21.936)
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	(428)	(2.293)	(325)
Otros ingresos de explotación	188	11	50
Otros gastos de explotación	(5.002)	(7.614)	(4.859)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>(9.777)</b>	<b>(27.128)</b>	<b>(30.386)</b>
Ingresos financieros	1	5.713	1
Gastos financieros	(4.397)	(6.172)	(4.739)
Gastos financieros capitalizados	-	-	-
Rtdo de ent. valoradas método de la part. Bfo / (pda)	(1.916)	(3.136)	(1.151)
Variación de instrumentos financieros	(963)	(671)	1.146
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(17.052)</b>	<b>(31.394)</b>	<b>(35.129)</b>
Impuestos sobre las ganancias	-	(2)	(3.434)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(17.052)</b>	<b>(31.396)</b>	<b>(38.563)</b>

Como aspectos más relevantes de la cuenta de pérdidas y ganancias podemos mencionar la disminución paulatina en la cifra de ventas debido al estancamiento del sector inmobiliario, lo cual ha producido que las distintas líneas de gasto se hayan ajustado de manera homogénea, no obstante las provisiones de tráfico son un reflejo de los litigios y gastos extraordinarios.

De la información que se desprende de la cuenta de resultados podemos observar la evolución paralela de la Sociedad al entorno macroeconómico de crisis más agudizado en el sector inmobiliario, atisbándose en este último año 2014 lo que parece el final de la misma. En este sentido puede apreciarse una notable mejoría de la cuenta de resultados de explotación que hubiera sido mayor si no tuviésemos en cuenta el impacto de las sanciones comentadas de la Agencia Tributaria.

## c) Principales Ratios

Ratio financieros	2014	2013	2012
Ratio de apalancamiento (Total Balance / Patrimonio neto)	-1,5x	-2,3x	-7,7x
Deuda financiera <sup>(1)</sup> / Patrimonio Neto (%)	-173,0%	-245,4%	-653,5%
Deuda financiera neta <sup>(2)</sup> / Deuda financiera neta + Patrimonio Neto	238,4%	169,2%	118,2%
Deuda financiera neta / Total balance (%)	113,1%	107,0%	84,1%
Deuda financiera neta / GAV <sup>(3)</sup> (%)	139,7%	131,3%	88,8%
Deuda bancaria neta / EBITDA <sup>(4)</sup>	n/a	n/a	n/a
EBITDA <sup>(4)</sup> / Intereses de deudas	n/a	n/a	n/a
GAV <sup>(3)</sup> / por 1.000 acciones <sup>(5)</sup>	0,04	0,04	0,13
NAV <sup>(6)</sup> / por 1.000 acciones <sup>(5)</sup>	(0,03)	(0,02)	(0,01)
Beneficio (pérdida) / por 1.000 acciones <sup>(5)</sup>	(0,001)	(0,026)	(0,045)

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

A continuación se muestran los datos consolidados más significativos del Grupo a31 de marzo de 2015 (no auditados) con datos de comparación 31 de diciembre de 2014(auditado) y con 31 de marzo de 2014 (no auditados) para la comparativa de ingresos y gastos.

## a.1.) Balance de situación: Activo



(Cifras en miles de euros)	1º Trimestre 2015	Var. 15/14	Anual 2014
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
Activos intangibles	19	-5,0%	20
Inmovilizaciones materiales	777	-0,4%	780
Inversiones inmobiliarias	3.409	-0,2%	3.415
Activos financieros no corrientes	8	0,0%	8
Inversion en empresas asociadas	2.153	0,0%	2.153
Activos por impuestos diferidos	-		-
<b>Total activo no corriente</b>	<b>6.366</b>	<b>-0,2%</b>	<b>6.376</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias	56.308	-1,5%	57.189
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	388	68,0%	231
Otros activos financieros corrientes	11.328	-0,4%	11.377
Administraciones Públicas deudoras	422	8,8%	388
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	386	-1,5%	392
<b>Total activo corriente</b>	<b>68.832</b>	<b>-1,1%</b>	<b>69.577</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>75.198</b>	<b>-1,0%</b>	<b>75.953</b>

Como variaciones del activo del balance de 2015 solo cabe reseñar la bajada en la partida de existencias que se ha visto reducida en 1,1 millones de euros como consecuencia principalmente de la adjudicación de 13 apartamentos de la promoción Tropical Garden a la promotora de la entidad Cajas Rurales R.C.C. por un importe de 672 miles de euro, que han supuesto una pérdida neta de 107 mil euros debido principalmente a los deterioros ya registrados durante los años anteriores.

a.2.) Balance de situación: Pasivo

(Cifras en miles de euros)	1º Trimestre 2015	Var. 15/14	Anual 2014
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Capital social	25.785	13,1%	22.789
Prima de emisión	2.355	0,0%	2.355
Reservas de la Sociedad Dominante	(29.888)	109,4%	(14.273)
Reserva de fusión	(47.190)	0,0%	(47.190)
Reservas en sociedades consolidadas	2.047	-41,2%	3.484
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(1.509)	-91,2%	(17.052)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas Soc Dom.	(48.400)	-3,0%	(49.887)
Intereses minoritarios	5	5,2%	5
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>(48.395)</b>	<b>-3,0%</b>	<b>(49.882)</b>
<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	29	0,0%	29
Otros pasivos no corrientes	55	-0,1%	55
Provisiones a largo plazo	12.772	-1,2%	12.921
Pasivos por impuestos diferidos	-		-
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>12.856</b>	<b>-1,1%</b>	<b>13.005</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Provisiones a corto plazo	21	-2,4%	21
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	86.456	0,2%	86.275
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	11.082	-4,4%	11.589
Administraciones Públicas acreedoras	10.667	-1,0%	10.779
Otros pasivos corrientes	2.511	-39,7%	4.166
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>110.737</b>	<b>-1,9%</b>	<b>112.830</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>75.198</b>	<b>-1,0%</b>	<b>75.953</b>

El capital social se ha incrementado en 3 millones tras la ampliación de capital por compensación de deudas efectuada en este primer trimestre del 2015.

Estas deudas capitalizadas estaban registradas en Pasivo del balance y concretamente en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" derivados principalmente de las deudas asumidas por cesión de créditos a Nova Lurani S.L. y Robisco Inversiones S.L.

Aunque como hemos indicado anteriormente durante este primer trimestre se produjo una adjudicación a la entidad Cajas Rurales R.C.C. con una bajada en el crédito de 672 miles de euros, nos encontramos con un incremento de casi 200 mil euros en la cuenta de "Deudas con entidades de crédito" debido a las provisiones de intereses.

b) Cuenta de resultados

(Cifras en euros)	1º Trimestre 2015	Var. 15/14	1º Trimestre 2014
<b>Importe neto de la cifra de negocio</b>	<b>794</b>	<b>-70,6%</b>	<b>2.702</b>
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)	(877)	-66,9%	(2.649)
Aprovisionamientos	-		-
Gastos de personal	(82)	-16,3%	(98)
Dotación a la amortización	(10)	-23,1%	(13)
Servicios exteriores	(381)	234,2%	(114)
Tributos	(3)	-97,1%	(104)
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	-		-
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	-		-
Otros ingresos de explotación	-		-
Otros gastos de explotación	(112)		-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>(671)</b>	<b>143,1%</b>	<b>(276)</b>
Ingresos financieros	-		-
Gastos financieros	(838)	-8,2%	(913)
Gastos financieros capitalizados	-		-
Rtdo de ent. valoradas método de la part. Bfo / (pda)	-		-
Variación de instrumentos financieros	-		-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(1.509)</b>	<b>26,9%</b>	<b>(1.189)</b>
Impuestos sobre las ganancias	-		-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(1.509)</b>	<b>26,9%</b>	<b>(1.189)</b>

Tomando por comparación las cifras del primer trimestre del año actual 2015 y 2014 no existe una diferencia muy sustancial salvo en la cifra de ventas, y esto es consecuencia de las adjudicaciones con entidades de crédito producidas en los respectivos trimestres de ambos años. Así en el primer trimestre del año 2014 se produjo la adjudicación a Caja Sur Banco de la promoción de apartamentos turísticos de Puerto Rey I Fase por un total de 2.6 millones de euros y de igual forma durante el mismo periodo del año 2015 la adjudicación de 13 apartamentos de la promoción Tropical Garden a la promotora de la entidad Cajas Rurales R.C.C. por un importe de 672 miles de euros.

Podemos también señalar el incremento en la partida de "Servicios exteriores" como consecuencia de los trabajos realizados por expertos independientes para la futura gran ampliación de capital. El resto de partidas dentro del resultado de explotación sigue la tendencia de periodos anteriores.

En lo que respecta a la trayectoria de la línea del resultado financiero, encontramos que ha mejorado levemente en comparación con el primer trimestre de 2014, esto es debido a la reducción de la deuda principal viva con las entidades financiera durante el año 2014 y primer trimestre del 2015.

c) Principales Ratios

Ratio financieros	1º Trimestre 2015	Anual 2014
Ratio de apalancamiento (Total Balance / Patrimonio neto)	-1,6x	-1,5x
Deuda financiera <sup>(1)</sup> / Patrimonio Neto (%)	-178,7%	-173,0%
Deuda financiera neta <sup>(2)</sup> / Deuda financiera neta + Patrimonio Neto	228,4%	238,4%
Deuda financiera neta / Total balance (%)	114,5%	113,1%
Deuda financiera neta / GAV <sup>(3)</sup> (%)	142,0%	139,7%
Deuda bancaria neta / EBITDA <sup>(4)</sup>	n/a	n/a
EBITDA <sup>(4)</sup> / Intereses de deudas	n/a	n/a
GAV <sup>(3)</sup> / por 1.000 acciones <sup>(5)</sup>	0,03	0,04
NAV <sup>(6)</sup> / por 1.000 acciones <sup>(5)</sup>	(0,02)	(0,03)
Beneficio (pérdida) / por 1.000 acciones (5)	(0,001)	(0,001)

(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) GrossAssetValue: 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 AssetValue: Valor de mercado de los activos menos sus deudas netas (cuentas a pagar menos cuentas a cobrar, tesorería, créditos y operaciones comprometidas).

B.8	<i>Información financiera seleccionada pro-forma identificada como tal.</i>	No procede, puesto que el Documento de Registro del Emisor no contiene información pro-forma.
B.9	<i>Previsión o estimación de los beneficios.</i>	No procede, puesto que el Documento de Registro del Emisor no contiene estimación de los beneficios
B.10	Descripción de la naturaleza de cualquier salvedad en el informe de auditoría sobre la información financiera histórica.	<p>La firma Deloitte, S.L. ha auditado las cuentas anuales individuales y consolidadas de Urbas correspondientes a los ejercicios 2012, 2013 y 2014.</p> <p>El informe de auditoría del ejercicio 2012 manifiestan opiniones con párrafos de énfasis referidos a incertidumbres, 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.</p> <p>Además el informe de auditoría del ejercicio 2013, incluyen párrafos de énfasis, referidos 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 2013, con pasivos corrientes con entidades financieras, proveedores y Administraciones Públicas, vencidos a la fecha actual, pendientes de pago, 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.</p> <p>Por último el informe de auditoría del ejercicio 2014, en relación a las cuentas anuales de la compañía y de su grupo consolidado, reformuladas por el Consejo de Administración de fecha 17 de junio de 2015, incluye párrafos de énfasis cuya transcripción literal es la siguiente:</p> <p><i>“Con fecha 30 de abril de 2015, emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 en el que expresamos una opinión con una salvedad por limitación al alcance en relación con la recuperabilidad de una cuenta a cobrar derivada de la operación de venta llevada a cabo en el ejercicio 2013 sobre la participación que el Grupo ostentaba en Urbanijar Ibérica, S.L. por un valor actualizado de 10.790 miles de euros. Tal y como se indica en la nota 14 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, con fecha 26 de mayo de 2015 se ha llevado a cabo la enajenación a un tercero de dichos derechos de cobro. Por este motivo, los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado oportuno reformular las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014, por lo que este informe modifica y sustituye nuestro informe emitido con fecha 30 de abril de 2015 ya que no resulta de aplicación. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.</i></p> <p><i>Llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 3.e y 15, en las que se indica que la Sociedad dominante presenta un patrimonio neto negativo y un capital circulante negativo al 31 de diciembre de 2014, manteniendo pasivos corrientes con entidades financieras, proveedores y Administraciones Públicas vencidos a la fecha actual y pendientes de pago (véanse Notas 18, 20 y 26). A los efectos de la determinación de las pérdidas para la disolución prevista en el artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, de acuerdo con el contenido de la Disposición Adicional Única del Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de diciembre, no se computan las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales, derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias o de préstamos y partidas a cobrar. Lo indicado anteriormente, de acuerdo con la redacción dada a la Disposición Adicional Única citada anteriormente en la última modificación que ha tenido la misma a través de la Ley 17/2014, de 30 de septiembre, únicamente será de aplicación excepcional en los ejercicios sociales que se cierran en el año 2014, sin que a la fecha de emisión del presente informe se haya publicado norma alguna que prorrogue la aplicación del contenido de la misma. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre material sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Considerando lo anterior, la capacidad del grupo para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones societarias en curso que se describen en la Nota 28 de la memoria consolidada adjunta, al buen fin de las negociaciones con las entidades financieras, acreedores y Administraciones Públicas y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera del Grupo. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.</i></p> <p><i>Asimismo, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 11 de la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en la que se indica que durante el ejercicio 2014 la sociedad asociada Cabosur Gestión XXI, S.L., en la que el Grupo participa en un 41,58%, ha vendido a las sociedades QuantumNetherlands, B.V. y DarveniaMarkets, B.V., vinculadas con dos Administradores de la Sociedad dominante, las participaciones que ostentaba en su filial Plaza del Mar Marbella, S.L., por un importe de 6 millones de euros y que suponían su activo principal, estableciéndose que el pago se realizará antes de que transcurran cinco años desde la fecha de la venta, no habiéndose prestado garantía alguna por los compradores. Esta circunstancia debe ser tenida en cuenta para la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, si bien, esta cuestión no modifica nuestra opinión.</i></p> <p><i>Adicionalmente, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 17 y 21 de la memoria consolidada adjunta, en las que se indica que la Sociedad dominante es avalista de un préstamo hipotecario por importe de 17,8 millones de euros, concedido a una sociedad marroquí que actualmente no forma parte del Grupo. Dicho préstamo se encuentra impagado y reclamado judicialmente por el acreedor, por lo que los Administradores de la Sociedad dominante, en base a la opinión de sus asesores legales, han estimado la probable responsabilidad del Grupo, habiendo registrado una provisión para riesgos y gastos por importe de 3 millones de euros. Considerando que la reclamación sigue su curso, podrían ponerse de manifiesto pasivos adicionales que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.</i></p> <p><i>Finalmente, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 10 y 12, en relación con que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo, se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Considerando el actual proceso de adopción de medidas encaminadas a garantizar la viabilidad financiera del Grupo mencionado en el párrafo anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto variaciones en el valor de realización de los activos inmobiliarios de la Sociedad respecto de los valores de tasación existentes. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.”</i></p> <p>El contenido de dichos párrafos de énfasis, referidos a las cuentas anuales de la compañía y de su grupo consolidado se incluye igualmente en las cuentas anuales de la compañía a nivel individual,</p>
B.11	<i>Capital de explotación.</i>	La evolución del fondo de maniobra durante años de crisis ha estado condicionada por el deterioro provocado por la valoración de existencias, cuyo importe global registrado hasta el 2014 ha sido de 96.159 miles de euros. Lo cual ha motivado que la sociedad haya tenido que solventar este desequilibrio patrimonial mediante distintas ampliaciones de capital. A 31 de marzo de 2015, la

	<p>Sociedad presentaba un fondo de maniobra consolidado de (31.639) miles de euros, y (32.841) miles de euros a 31 de diciembre de 2014. Aunque es una cifra significativamente negativa podemos apreciar una recuperación positiva del fondo de maniobra más si lo comparamos con la cifra de (42.221) miles de euros a cierre del ejercicio 2013. Gran parte de esta recuperación ha sido debida a la inyección de liquidez recibida por los socios más significativos y a las continuas negociaciones de deudas con opción a ampliación de capital por compensación de créditos. No obstante, todavía la Sociedad se encuentra en una situación de la liquidez inestable, que se pretende remediar mediante la futura ampliación de capital no dineraria en la cual se integraría la sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L., en concreto, los socios actuales de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aportarían la totalidad de sus participaciones a Urbas. El NAV (net assetvalue o valor de los activos netos) de estas participaciones sería de 384 millones de euros aproximadamente, fortaleciendo sustancialmente el balance final resultante de Urbas tras la operación de integración. Adicionalmente, es intención de las partes, tras la integración, llevar a cabo una profunda recapitalización y refinanciación del grupo resultante.</p> <p>En este mes de mayo se ha recibido el informe del Experto Independiente nombrado al efecto por el registro Mercantil y los Administradores han convocado Junta General Extraordinaria en julio de 2015, para la aprobación de la adquisición mediante canje de acciones, del 100% del capital social de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. El aumento propuesto asciende a 384,5 millones de euros, compuesto por una cifra nominal de 307,6 millones de euros con una prima de emisión de 76,9 millones de euros</p>
--	---

<b>Sección C-Valores</b>		
C.1	<i>Descripción del tipo y de la clase de los valores ofertados y/o admitidos a cotización, incluyendo, en su caso, el número de identificación del valor.</i>	<p>Los valores emitidos son nuevas acciones ordinarias de Urbas, de 0,010 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes, y otorgan a sus titulares los mismos derechos y beneficios que las que se encuentran actualmente en circulación. El Código ISIN o número internacional de identificación del valor de las acciones de Urbas es el ES0182280125. Todas las acciones de Urbas tienen carácter ordinario, sin que existan acciones preferentes o privilegiadas de ningún tipo. Las nuevas acciones tienen un código ISIN provisional distinto hasta que se admitan a cotización y se equiparen a las acciones antiguas, correspondiendo a las objeto de la presente el código ISIN ES0182280158.</p> <p>La operación consistió en una ampliación de capital social mediante compensación de créditos que cumplía los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital por un importe total nominal de DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTAY DOS EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.995.462,58 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 299.546.258 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 2.278.914.471 a la 2.578.460.728, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta que presentaban los mismos derechos políticos y económicos que el resto de las acciones.</p> <p>Al tratarse de modalidad de aumento por compensación especial, distinta de la aportación dineraria, no concurre el derecho de suscripción preferente al que se refiere el artículo 304 de la Ley de Sociedades de capital.</p> <p>Quedó inscrita en el Registro Mercantil el 16 de abril de 2015.</p> <p>El importe nominal finalmente ejecutado de la ampliación de capital representa un 13,1443 % del capital social de Urbas antes de su ejecución y un 11,6173% después de efectuarse la ampliación de capital.</p>
C.2	<i>Divisa de emisión de los valores.</i>	Las nuevas acciones están denominadas en euros.
C.3	<i>Número de acciones emitidas y desembolsadas totalmente, así como las emitidas pero aún no desembolsadas en su totalidad. Valor nominal por acción.</i>	<p>A fecha de la presente nota de valores, el capital social de la Compañía inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, es de VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SIETE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (25.784.607,28 €), distribuido en 2.578.460.728 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.578.460.728. Todas ellas están emitidas y admitidas a cotización salvo la siguiente:</p> <p>Con fecha 12 de marzo de 2015, 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 NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTAY DOS EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.995.462,58 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 299.546.258 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 2.278.914.471 a la 2.578.460.728, 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. Estas acciones son objeto de la presente Nota de Valores.</p>
C.4	<i>Descripción de los derechos vinculados a las acciones.</i>	Las Acciones Nuevas atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables. En particular, gozarán del derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y derecho a dividendo, derecho de asistencia y voto en las juntas generales, derecho de suscripción en la emisión de acciones nuevas o de obligaciones convertibles, derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación y derecho de información.
C.5	<i>Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.</i>	Las acciones Nuevas serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (la "Ley del Mercado de Valores") y demás normativa de desarrollo.
C.6	<i>Negociación.</i>	Se ha solicitado la admisión a cotización de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).
C.7	<i>Descripción de la política de dividendos.</i>	<p>El Art. 28 de los Estatutos Sociales de Urbas señala lo siguiente:</p> <p><i>"Del beneficio líquido que resulte del balance después de deducidos los gastos y de atender debidamente las amortizaciones, se aplicará:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>La cantidad precisa para cumplir las obligaciones impuestas por la Ley sobre reservas obligatorias.</i></li> <li>- <i>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.</i></li> <li>- <i>El resto se distribuirá en la forma en que acuerde la Junta General a propuesta del Consejo de Administración."</i> <p>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.</p> </li></ul>
<b>Sección D-Riesgos</b>		
D.1	<i>Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del emisor o de su sector de actividad.</i>	<p><b>FACTORES DE RIESGO ESPECÍFICOS DEL EMISOR.</b></p> <p><b><u>Riesgo de empresa en funcionamiento</u></b></p> <p>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.</p> <p><b><u>Riesgo de desequilibrio patrimonial</u></b></p> <p>El Patrimonio Neto del Grupo asciende a un total de (48.395) miles de euros a 31 de marzo de 2015 y a (49.882) a 31 de Diciembre de 2014. La Sociedad Dominante registra a la misma fecha un Patrimonio Neto por importe de (47.936) miles de euros. Ello situaría a la compañía en supuesto de disolución, si no fuere de aplicación el Real Decreto- Ley 4/2014 de 7 de marzo, aplicable para los ejercicios que se cierren en 2014 por el cual establece no se tendrá en cuenta a estos efectos, las pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, cuyo computo a 31 de diciembre ascendía a 97.566 miles de euros correspondiendo a 1.407 miles de euros a pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliaria y 96.159 miles de euros por pérdidas por deterioro de existencias.</p> <p>A fecha de la presente Nota de Valores no se ha aprobado la prórroga para el ejercicio 2015, nos obstante los Administradores de la sociedad entienden que las actuaciones en curso tomadas para incrementar el patrimonio neto de la sociedad a través de la</p>

	<p>aportación mediante ampliación de capital de las participaciones de la sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L., cuyo NAV (net asset value o valor neto de los activos) estaría valorado en aproximadamente de 384 millones de euros.</p> <p><b><u>Riesgo de elevado endeudamiento y capacidad de refinanciación de la deuda existente con entidades financieras y posible no reducción futura del endeudamiento bancario.</u></b></p> <p>La actividad inmobiliaria es intensiva en capital y depende en gran medida de la financiación bancaria, por lo que las compañías presentan altos apalancamientos operativos y por tanto elevados gastos financieros. En los últimos ejercicios, la obtención de financiación bancaria a nivel general y sobre todo en el sector inmobiliario en particular se ha visto seriamente restringida debido a la crisis bancaria y de liquidez.</p> <p>La política general de la Compañía de los últimos ejercicios ha estado basada en la reducción de la deuda, tanto bancaria como no bancaria.</p> <p>La actual prolongada crisis del sector financiero internacional y, en particular, del mercado inmobiliario en España, hace que la Sociedad tenga serias dificultades para 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.</p> <p>La Compañía no cuenta con elementos de juicio suficientes para afirmar que la deuda podrá minorarse 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 y en menor medida de terrenos y solares.</p> <p>A fecha 31 de diciembre de 2014 la deuda bruta de la Sociedad ascendió a 125,8 millones de euros y a 31 de marzo de 2015 asciende a 123,6 millones de euros.</p> <p>En cuanto a la deuda financiera bruta asciende a 86,3 millones de euros, de los cuales 72,7 millones de euros de principal y la práctica totalidad de la deuda por intereses, 10,6 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. Adicionalmente, al margen de la deuda financiera, la Sociedad tiene también deudas con terceros por importe de 39,5 millones de euros; de dicho importe, 6,9 millones de euros corresponden a deudas con acreedores vencidas o cuyo vencimientos sobrepasan el límite legal. Igualmente con las Administraciones Públicas existe una deuda vencida que asciende a 3,9 millones de euros.</p> <p>A 31 de marzo 2015 la deuda financiera bruta asciende a 86,5 millones de euros, de los cuales 74,3 millones de euros de principal y la práctica totalidad de la deuda por intereses, 11,5 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.</p> <p><b><u>Riesgo de liquidez</u></b></p> <p>Las restricciones del crédito que sufre el sector inmobiliario, así como la disminución de los ingresos por ventas, han afectado al Grupo Urbas que 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. Estas circunstancias pueden causar una falta de liquidez que impediría el pago de las obligaciones corrientes y podría suponer la no continuidad del Grupo.</p> <p>Esta situación ha provocado tensiones de liquidez que han impedido cumplir con parte de sus compromisos de pago. Concretamente, el Grupo tiene a 31 de marzo de 2015, una deuda financiera vencida de 74,3 millones de euros de principal (72,7 en diciembre de 2014).</p> <p>En este contexto, a 31 de diciembre de 2014, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra consolidado de (31.841) miles de euros, y (31.639) miles de euros a 31 de marzo de 2015. 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.</p> <p>Gran parte de esta situación ha sido debida a la falta de crédito y la mala situación económica global, que ha llevado a buscar métodos alternativos de financiación y saneamiento de sus balances. 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. 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, además de la realización de determinadas operaciones corporativas que se encuentran en tramitación en la actualidad consistentes en la integración de compañías y activos que permitan la continuidad en la actividad ordinaria de la compañía y la generación de ingresos recurrentes.</p> <p><b><u>Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios, y por tanto de su venta por debajo de valor de mercado.</u></b></p> <p>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 expertos 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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
--	--

	<p>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, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.</p> <p>La caída en las valoraciones puede causar impactos considerables en los resultados y en la situación financiera del Grupo.</p> <p><b><u>Riesgo asociados al NAV negativo</u></b></p> <p>A fecha 31 de marzo de 2015 el NAV es de (25.486) miles de euros y a 31 de diciembre de 2014 el Grupo presenta un NAV negativo de (24.412) miles de euros. Lo que nos indica que la Deuda Neta es superior al valor de mercado de los activos.</p> <p>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.</p> <p><b><u>Reclamaciones judiciales y extrajudiciales</u></b></p> <p>Al margen de las principales reclamaciones interpuestas contra Urbas Grupo Financiero recogidas en el 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.</p> <p>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.</p> <p><b><u>Riesgo de acceso a financiación en términos favorables para nuevos proyectos tanto inmobiliarios como de energías renovables.</u></b></p> <p>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.</p> <p><b><u>Riesgo de falta de generación de capital circulante.</u></b></p> <p>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.</p> <p>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, modificado posteriormente con fecha 15 de abril de 2014, tanto en cuanto a las aportaciones de liquidez a realizar, necesarias para hacer frente al pago de los pagos corrientes devengados, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad, como en cuanto a su compromiso a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta.</p> <p>En cuanto a dicho acuerdo, modificado posteriormente con fecha 15 de abril de 2014, tanto en cuanto a las aportaciones de liquidez a realizar, necesarias para hacer frente al pago de los pagos corrientes devengados, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad, como en cuanto a su compromiso a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta.</p> <p>En cuanto a dicho acuerdo, se ha llevado a cabo una modificación con fecha 28 de mayo de 2015 que ha consistido principalmente en una ampliación del mismo tanto en su vigencia (hasta diciembre de 2017) como en los importes previstos (ampliación de la línea de crédito en efectivo hasta los cuatro millones y de la línea de gestión y tramitación de pago a proveedores hasta los ocho millones de euros para facilitar su posterior capitalización) debido al agotamiento de los saldos inicialmente previstos.</p> <p><b><u>Riesgos derivados de la falta de diversificación de negocio.</u></b></p> <p>La principal actividad de Urbas Grupo Financiero es la promoción de viviendas tanto de primera residencia como de segunda residencia, 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.</p> <p><b><u>Riesgos derivados de la falta de diversificación de las líneas del negocio inmobiliario.</u></b></p> <p>Urbas Grupo Financiero intentará si las condiciones de mercado lo permiten, disminuir su reserva de suelo residencial e incrementar la diversificación del negocio inmobiliario para concentrar una parte significativa de su actividad en el negocio patrimonial.</p> <p><b><u>Riesgo de fluctuación de los tipos de interés de referencia.</u></b></p> <p>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.</p> <p><b><u>Riesgo de no compensación de bases imponibles negativas.</u></b></p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--

	<p><b><u>Riesgo de daños</u></b></p> <p>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.</p> <p><b><u>Riesgo relativo al origen de los ingresos de la compañía.</u></b></p> <p>A 31 de diciembre de 2014, el origen del 92 % 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.</p> <p>Durante el primer trimestre del 2015, el porcentaje de ventas a particulares fue de 15%, mientras que las realizadas a entidades de crédito fueron del 85 %, Esto refleja una leve mejoría con respecto al ejercicio anterior pero sigue siendo un porcentaje demasiado elevado.</p> <p>No obstante, las últimas noticias macroeconómicas, la estabilización del mercado laboral, e incluso el repunte e incremento de las operaciones de transmisión de inmuebles ampliamente publicitado influyen positivamente en las perspectivas económicas, que hacen prever un ligero cambio de tendencia en el próximo ejercicio, si bien, las perspectivas apuntan más a una estabilización que a un incremento.</p> <p><b><u>Riesgos medioambientales.</u></b></p> <p>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.</p> <p><b>FACTORES DE RIESGO RELATIVOS A LA ESTRUCTURA DEL ACCIONARIADO.</b></p> <p><b><u>Riesgo de conflicto de intereses de los accionistas mayoritarios y consejeros</u></b></p> <p>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.</p> <p><b><u>Riesgo de conflictos de intereses en operaciones con partes vinculadas</u></b></p> <p>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.</p> <p>En el informe de auditoría del año 2014 se llama la atención respecto a la operación realizada por la sociedad asociada Cabosur Gestión XXI, S.L., en la que se participa en un 41,58%, la cual vendió a las sociedades QuantumNetherlands, B.V. y DariveniaMarkets, B.V. vinculadas con dos administradores, las participaciones que ostentaba en su filial Plaza del Mar Marbella, S.L. por un importe de 6 millones de euros y que sustentaba en su activo principal, estableciéndose que el pago se realizará antes de que transcurran cinco años desde la fecha de la venta, no habiéndose prestado garantía alguna por los compradores.</p> <p>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.</p> <p>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 que se celebrará el día 10 de julio en primera convocatoria según establece el Régimen Transitorio de la mencionada norma, por ser esta la primera Junta celebrada en el ejercicio 2015.</p> <p><b>FACTORES DE RIESGO DEL SECTOR DE ACTIVIDAD DEL EMISOR.</b></p> <p><b><u>Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria.</u></b></p> <p>Durante el ejercicio 2014 la permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española y el mantenimiento de su situación de recesión, así como la contracción del crédito bancario, aun teniendo en cuenta el ligero cambio de tendencia favorable existente, han marcado la evolución del Grupo.</p> <p>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 del Grupo como sobre la actividad y liquidez del Grupo. Los mismos factores permanecen al inicio del 2015, 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.</p> <p>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 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.</p> <p>Igualmente es de destacar la paulatina ralentización de la disminución del valor, incluso en algunos casos su incremento, de los bienes inmuebles, particularmente viviendas, datos que han sido reflejados por los principales indicadores del mercado, y que han influido en menores deterioros por depreciación de activos.</p> <p>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 recesión en el ejercicio 2015, las</p>
--	--



		<p>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. No obstante, las últimas noticias macroeconómicas, la estabilización del mercado laboral, e incluso el repunte e incremento de las operaciones de transmisión de inmuebles ampliamente publicitado influyen positivamente en las perspectivas económicas, que hacen prever un ligero cambio de tendencia en el próximo ejercicio, si bien, las perspectivas apuntan más a una estabilización que a un incremento.</p> <p><b><u>Riesgo de financiación para los compradores de inmuebles.</u></b></p> <p>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 aplicados al tipo de interés de referencia (Euribor), han originado una contracción de la demanda de bienes inmobiliarios.</p> <p><b><u>Riesgo de disminución del ritmo estimado de las ventas de inmuebles.</u></b></p> <p>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.</p> <p><b><u>Ilíquidez de las inversiones inmobiliarias.</u></b></p> <p>Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, particularmente en la coyuntura económica financiera actual.</p> <p><b><u>Alta competitividad del sector.</u></b></p> <p>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.</p> <p><b><u>Riesgos asociados a la actividad de gestión del suelo y promoción.</u></b></p> <p>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, riesgos de que se impongan mayores cargas urbanísticas o de cesiones a los Ayuntamientos y Comunidades Autónomas, o 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.</p> <p><b><u>Riesgos asociados a la actividad de construcción.</u></b></p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol>
D.3	<i>Información fundamental sobre los principales riesgos específicos de las acciones.</i>	<p><b>FACTORES DE RIESGO PARA LOS VALORES OFERTADOS.</b></p> <p><b><u>Volatilidad de la cotización</u></b></p> <p>El precio de las acciones de Urbas Grupo Financiero S.A. puede ser volátil por lo que la Sociedad no puede asegurar que las nuevas acciones emitidas coticen en el momento de la admisión por un valor igual o similar al precio de la emisión.</p> <p><b><u>Valor de reducida capitalización bursátil</u></b></p> <p>Los valores de reducida capitalización bursátil, entre los que se encuentra Urbas, suelen caracterizarse por su mayor sensibilidad a las órdenes de operadores y por tanto de tener una mayor volatilidad.</p> <p><b><u>Acciones susceptibles de venta posterior</u></b></p> <p>La venta de un número relevante de acciones de Urbas Grupo Financiero S.A. en el mercado después de la admisión a cotización de los títulos objeto del presente Folleto, o la percepción de que se pueda producir una venta de esas características podrían afectar negativamente a la cotización de las acciones.</p> <p><b><u>Comportamiento bursátil del sector inmobiliario</u></b></p> <p>La incertidumbre sobre la evolución del sector inmobiliario en España, así como las dudas sobre la evolución de la economía mundial y de los mercados financieros, hacen de muy difícil predicción los precios futuros de las acciones.</p> <p><b><u>Efecto de la dilución en la cotización</u></b></p> <p>La ampliación de capital aprobada por el Consejo de Administración en fecha 12 de marzo de 2015, que está pendiente de admisión, realizada mediante la emisión de un total de 299.546.258 acciones nuevas representa, el 11,6173 % del capital de Urbas Grupo Financiero S.A. una vez finalizada la ampliación. La participación de los accionistas existentes a fecha de inscripción de la ampliación en el Registro Mercantil se ha visto diluida por tanto en un 13,1443 %.</p>
<b>Sección E-Oferta</b>		
E.1	<i>Ingresos netos sociales y cálculo de los gastos totales de la oferta, incluidos los gastos es limados aplicados al inversor por el emisor.</i>	<p>La ampliación de capital supuso la cancelación de pasivo no bancario por un importe total de DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTAY DOS EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.995.462,58 €), mediante compensación de créditos que cumplían los requisitos previstos en el Art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital.</p> <p>Los gastos estimados de emisión y admisión a cotización de las nuevas acciones (excluyendo IVA), ascienden aproximadamente a</p>

		15.382 euros, por lo que representan aproximadamente el 0,514% del pasivo total cancelado.
E.2a	<i>Motivos de la oferta y destino de los ingresos.</i>	<p>El Consejo de Administración consideró altamente conveniente transformar la deuda que la Sociedad mantenía con ciertos acreedores de la Compañía en acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., entendiéndose que se trataba de una operación altamente beneficiosa por cuanto permitía consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, así como la cancelación hasta donde alcanzaba del pasivo no bancario permitiendo al mismo tiempo la incorporación de nuevos socios que refuerzan la actividad y el desarrollo de los negocios sociales.</p> <p>Por beneficio de la Sociedad y por especificidad de la oferta, se trató de una ampliación de capital dirigida exclusivamente a los acreedores que cumplieran los requisitos del artículo 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital. Por este motivo se preveía una ampliación destinada no al mercado sino que se trató de una colocación privada dirigida exclusivamente a ciertos acreedores de la Compañía, quienes en su caso, suscribieron la ampliación mediante la compensación de deuda que ostentaban frente a aquélla. Igualmente el Consejo de Administración entendió que dicha propuesta era necesaria por razones de consolidación de balance, disminución de pasivo, y atención de exigencias de reembolso de los créditos incluidos en el presente Folleto Informativo.</p> <p>Por tanto, no se trató de una operación que permitiera a la Sociedad obtener ingresos, sino que ha permitido la cancelación de pasivo no bancario por un importe total de DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTAY DOS EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.995.462,58 €), mediante compensación de créditos que cumplen los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, es decir, que los mismos, al menos en un 25 % estaban vencidos y exigibles, y por tanto eran líquidos, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años, todo lo cual implicó la extinción de éstos de conformidad con lo establecido en el art. 1156 y ss. Del Código Civil.</p>
E.3	<i>Descripción de las condiciones de la oferta.</i>	<p>La ampliación de capital fue una operación dirigida exclusivamente a los acreedores que cumplieran los requisitos legalmente establecidos quienes en su caso, y libremente, suscribieron la ampliación mediante la compensación de deuda que ostentaban frente a la Compañía. Las características y naturaleza de los créditos, la identidad de las personas que suscribieron las acciones correspondientes en compensación de créditos, número de estas y cuantía total se incluyó en el informe formulado por el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero S.A, así como en el emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, que acreditaba que, una vez verificada la contabilidad social, resultaban exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar, los cuales se pusieron a disposición de los accionistas en el momento de convocatoria de la Junta.</p> <p>Debido al elevado número de posibles suscriptores, un total de 54, incluidos en los informes preceptivos en cumplimiento de los artículos 301 y 308 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, el Consejo de Administración de Urbas acordó proceder en fecha 30 de junio de 2014, a la apertura de un primer plazo de ratificación y adhesión a la ampliación de capital autorizada por la Junta General de misma fecha, durante el cuales produjeron suscripciones, adhesiones y ratificaciones de acreedores por un importe nominal de DOS MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (2.045.200,28 €), cuya admisión a negociación se produjo en fecha 9 de marzo de 2015.</p> <p>Durante el segundo plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital, objeto de la presente nota de valores, abierto el día 26 de febrero de 2015, se produjeron suscripciones, adhesiones y ratificaciones de aquellos acreedores incluidos en el acuerdo mencionado de la Junta General de fecha 30 de junio de 2014, o los titulares en dicho momento de los créditos incluidos, que libremente decidieron proceder a la compensación de sus créditos al haber sido notificados todos ellos personalmente de la apertura de dicho periodo, en concreto, suscribieron un total de 5 acreedores por un importe nominal de DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTAY DOS EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.995.462,58 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 299.546.258 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 2.278.914.471 a la 2.578.460.728, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, las cuales quedaron efectivamente suscritas y desembolsadas por compensación de créditos, en el momento de ejecución de dicha ampliación de capital.</p> <p>Tras el registro y verificación de la presente Nota de Valores por parte de la CNMV, está previsto que las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo) admitan las nuevas acciones a cotización.</p>
E.4	<i>Descripción de cualquier interés que sea importante para la oferta.</i>	No procede. No existe ningún interés importante para la oferta distinto a los descritos.
E.5	<i>Nombre de la persona /entidad que ofrece el valor.</i>	No procede dado que no existen personas o entidades que se ofrecen a vender los valores y la Sociedad desconoce la existencia de acuerdos de no enajenación.
E.6	<i>Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta.</i>	<p>Los accionistas de Urbas que ostentaban dicha condición a fecha 30 de junio de 2014 no tuvieron derecho de suscripción preferente en la ampliación de capital, por no concurrir al tratarse de modalidad de aumento por compensación especial, distinta de la aportación dineraria.</p> <p>Ello implica que con la ampliación de capital que se ha tramitado, por un importe total de DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTAY DOS EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.995.462,58 €), la participación de los accionistas existentes a fecha de inscripción de la ampliación en el Registro Mercantil se ha visto diluida en un 13,1443%.</p>
E.7	<i>Gastos estimados aplicados al inversor por el emisor.</i>	La Compañía no repercutirá gasto alguno al suscriptor en relación a las nuevas acciones suscritas. No se devengarán, a cargo de los suscriptores que han acudido a la ampliación de capital, gastos por la primera inscripción de las nuevas acciones de Urbas en los registros contables de las Entidades Participantes. No obstante, las Entidades Participantes que llevan cuentas de los titulares de las acciones de Urbas podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.

## **II FACTORES DE RIESGO**

### **FACTORES DE RIESGO PARA LOS VALORES OFERTADOS Y LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN.**

#### **Volatilidad de la cotización**

El precio de las acciones de Urbas Grupo Financiero S.A. puede ser volátil por lo que la Sociedad no puede asegurar que las nuevas acciones emitidas coticen en el momento de la admisión por un valor igual o similar al precio de la emisión. Podrían tener impacto negativo en la evolución de las cotizaciones las publicaciones de resultados de la Sociedad, la evolución de los mercados financieros, el incremento del riesgo país, el incremento en los tipos de interés entre otros, lo que podría originar variaciones en la volatilidad tanto a nivel de las cotizaciones como al volumen de títulos negociados, tal y como ha ocurrido en los últimos ejercicios.

Por consiguiente el riesgo de volatilidad puede persistir en los próximos ejercicios.

#### **Valor de reducida capitalización bursátil**

Los valores de reducida capitalización bursátil, entre los que se encuentra Urbas, suelen caracterizarse por su mayor sensibilidad a las órdenes de operadores y por tanto de tener una mayor volatilidad, riesgo que ya se ha mencionado con anterioridad.

#### **Acciones susceptibles de venta posterior**

La venta de un número relevante de acciones de Urbas Grupo Financiero S.A. en el mercado después de la admisión a cotización de los títulos objeto del presente Folleto, o la percepción de que se pueda producir una venta de esas características, o la posibilidad de que la Sociedad capte capital adicional mediante aportaciones de activos o realice futuras ampliaciones de capital para compensar deudas, podrían afectar negativamente a la cotización de las acciones.

#### **Comportamiento bursátil del sector inmobiliario**

La incertidumbre sobre la evolución del sector inmobiliario en España, así como las dudas sobre la evolución de la economía mundial y de los mercados financieros, hacen de muy difícil predicción los futuros comportamientos de los inversores institucionales y particulares y de las ponderaciones del sector inmobiliario en sus carteras de inversión y por tanto, de los precios futuros de las acciones.

#### **Efecto de la dilución en la cotización**

La ampliación de capital realizada, mediante la emisión de 299.546.258 acciones nuevas representa, el 11,6173 % del capital de Urbas Grupo Financiero S.A. una vez finalizada la ampliación. En caso de que la Compañía comenzara a generar beneficios, el Beneficio por Acción se vería reducido por el mayor número de acciones provocando presión sobre los múltiplos de cotización. La participación de los accionistas existentes a fecha de inscripción de la ampliación en el Registro Mercantil se ha visto diluida por tanto en un 13,1443 %.

**III. NOTA SOBRE LOS VALORES RD 1310/2005, de 4 de noviembre, y Anexo III del Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.**

**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 folleto y, según el caso, de ciertas partes del mismo, indicando, en este caso, 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 la Nota sobre los Valores, 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 folleto que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable de que así es, la información contenida en el folleto es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido. Según proceda, una declaración de los responsables de determinadas partes del folleto que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable de que así es, la información contenida en la parte del folleto 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 Ibañez Fernández, en su calidad de representante físico de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., como responsable de la presente Nota sobre los Valores, asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar 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. FACTORES DE RIESGO PARA LOS VALORES OFERTADOS Y LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN.**

Ver apartado II del presente Documento.

### 3. INFORMACIÓN ESENCIAL.

#### 3.1. Declaración sobre el capital circulante.

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 del Grupo para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance de situación, que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará. A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra consolidado de (32.841) miles de euros, y (31.639) miles de euros a 31 de marzo de 2015. Este fondo de maniobra incorpora deudas con entidades de crédito con vencimiento superior a un 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 31 de diciembre de 2014 una deuda financiera vencida de 72,7 millones de euros de principal y 74,3 millones de euros de principal a 31 de marzo de 2015.

Por lo tanto, a fecha de la presente, Urbas carece de capital circulante suficiente para atender a sus obligaciones actuales.

Durante el pasado ejercicio 2014, mediante la formalización de determinadas operaciones de venta de activos, junto a la formalización de distintos préstamos con accionistas significativos y sociedades vinculadas, se han obtenido recursos suficientes para atender las obligaciones que han permitido la continuación de la actividad de la Compañía, hechos que se presume se van a mantener durante los próximos doce meses, lo que dotará en parte del suficiente capital circulante a la sociedad para hacer frente a sus obligaciones.

El factor principal que tiende a reducir las dudas sobre la continuidad del Grupo son las negociaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante han llevado a cabo con otros grupos inmobiliarios al objeto de aumentar de forma significativa el capital social del Grupo mediante la incorporación de nuevos activos.

En concreto las actuaciones realizadas hasta la fecha a tal respecto han sido las siguientes:

- Con fecha 6 de junio de 2014, URBAS y ALZA REAL ESTATE, S.A. (en adelante, "ALZA") firmaron un Acuerdo de Integración de Alza Residencial, S.L. (en adelante, ALZA RESIDENCIAL), filial de ALZA, en URBAS mediante el cual URBAS realizará una ampliación de capital no dineraria, con exclusión del derecho de suscripción preferente, que sería íntegramente suscrita por ALZA y el resto de accionistas minoritarios mediante la aportación del 100% del capital de ALZA RESIDENCIAL.
- Con fecha 17 de diciembre de 2014, URBAS, ALZA, y los representantes de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. (en adelante, "ALDIRA") firmaron una Adenda al Acuerdo de Integración referido mediante el cual se modificaba el perímetro de la operación y la instrumentación de la misma que se realizaría mediante una aportación previa a ALDIRA de los activos de ALZA RESIDENCIAL y una posterior aportación a URBAS de las participaciones de ALDIRA resultantes.
- Como consecuencia de dicha operación, los socios actuales de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aportarían la totalidad de sus participaciones a Urbas. El NAV (net assetvalue o valor de los activos netos) de estas participaciones sería de 384 millones de euros aproximadamente, fortaleciendo sustancialmente el balance final resultante de Urbas tras la operación de integración. Adicionalmente, es intención de las partes, tras la integración, llevar a cabo una profunda recapitalización y refinanciación del grupo resultante.
- En mayo de 2015 se recibió el informe del Experto Independiente nombrado al efecto por el registro Mercantil y los Administradores han convocado Junta General Extraordinaria en julio de 2015, para la aprobación de la adquisición mediante canje de acciones, del 100% del capital social de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. El aumento propuesto asciende a 384,5 millones de euros, compuesto por una cifra nominal de 307,6 millones de euros con una prima de emisión de 76,9 millones de euros.

Por otro lado y adicionalmente la sociedad mantiene acuerdos de financiación con algunos accionistas significativos de la sociedad y tiene previstas nuevas ampliaciones de capital por compensación de créditos además mantiene negociaciones con las entidades financieras y otros acreedores relevantes al objeto de cancelar las deudas vencidas con daciones de pago de activos.

### 3.2. Capitalización y endeudamiento.

A continuación se recogen las principales cifras de capitalización a fecha 31 de diciembre de 2014 (datos auditados) y a 31 de mayo de 2015 (datos no auditados):

Capitalización (cifras en miles de euros)	Mayo 2015	2014
Capital social	25.785	22.789
Prima de emisión	2.355	2.355
Reservas de la Sociedad Dominante	(29.888)	(14.273)
Reserva de fusión	(47.190)	(47.190)
Reservas en sociedades consolidadas	2.047	3.484
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(2.442)	(17.052)
<b>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</b>	<b>(49.333)</b>	<b>(49.887)</b>
Intereses minoritarios	5	5
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>(49.328)</b>	<b>(49.882)</b>

Desde el 31 de diciembre de 2012, se han producido las siguientes variaciones en el capital social de la Sociedad, todas ellas por compensación de créditos mediante la emisión de acciones de la propia compañía, de conformidad con lo establecido en los artículos 301 de la Ley de Sociedades de Capital, dirigidas exclusivamente a ciertos acreedores de la compañía, quienes suscribieron la ampliación mediante la compensación de la deuda que ostentan frente a aquélla:

- 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 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 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 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, 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, todo ello, en cumplimiento de la

autorización aprobada por la misma Junta General mencionada en el párrafo anterior, 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 que concluyó 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.

- Durante el tercer plazo de ratificación y adhesión, que es objeto de la presente Nota de Valores, abierto el día 27 de febrero de 2014, se procedió a aumentar el capital social de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. 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, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el periodo abierto al efecto, habiendo concluido el 7 de marzo de 2014, siendo la suscripción de dicha ampliación de capital como se hizo constar en la escritura pública otorgada el día 13 de marzo de 2014, que quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 25 de marzo de 2014, de acuerdo a los datos y procedimiento mencionados en el apartado 5.1.6 de la Nota sobre los Valores, y en el Registro Central de Anotaciones en Cuenta a cargo de Iberclear el día 5 de junio de 2014.

- 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.

- Con fecha 12 de marzo de 2015, y en relación al segundo 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 DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTAY DOS EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.995.462,58 €), mediante compensación de créditos.

Las acciones emitidas en base a esta ampliación de capital son objeto de esta nota de valores.

A fecha de la presente el capital social de la Compañía inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, es de 25.784.607,28, distribuido en 2.578.460.728 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.578.460.728, ambas inclusive. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y cotizan en las bolsas de valores de Madrid y Barcelona. Al 31 de diciembre de 2014, el valor de cotización ascendía a 0,015 euros, y de 0,018 a fecha 22 de junio de 2015, fecha de verificación del Documento de Registro, complementado por la presente Nota de Valores.

Las cifras de endeudamiento a 31 de diciembre de 2014 (datos auditados) y 31 de mayo 2015 (datos no auditados) se recogen en la siguiente tabla:

<b>Endeudamiento (cifras en euros)</b>	<b>Mayo 2015</b>	<b>Anual 2014</b>
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>111.569</b>	<b>112.830</b>
Garantizada	79.451	80.149
No garantizada (1)	32.118	32.681
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>12.850</b>	<b>13.005</b>
Garantizada	29	29
No garantizada (2)	12.821	12.976



(1) Se incluyen deudas con entidades financieras corrientes que no cuentan con una garantía real, así como provisiones a corto plazo, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, Administraciones Públicas Acreedoras y otros pasivos corrientes no estén garantizados con hipotecas con un bien real.

(2) Se incluyen deudas con entidades financieras clasificadas como no corrientes que no cuentan con garantía real así como provisiones a largo plazo, pasivos por impuestos diferidos y otros pasivos no corrientes.

La deuda financiera neta del Grupo a 31 de diciembre de 2014 (datos auditados) y 31 de mayo de 2015 (datos no auditados) se recogen en la siguiente tabla:

Cifras en miles de euros	Mayo 2015	Anual 2014
Deuda financiera corriente	87.006	86.275
Deuda a financiera no corriente	29	29
<b>Total deuda financiera</b>	<b>87.035</b>	<b>86.304</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	372	392
<b>Total Deuda Financiera Neta</b>	<b>86.663</b>	<b>85.912</b>

Durante estos cinco primeros meses del 2015, se ha producido como hechos más significativos, una adjudicación la adjudicación de 13 apartamentos de la promoción Tropical Garden a la promotora de la entidad Cajas Rurales R.C.C .por un importe de 672 miles de euros..

### 3.3. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en las ampliaciones de capital.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ninguna vinculación o interés económico significativo con las sociedades que se relacionan en los apartados 10.1 de la presente Nota sobre las Acciones, salvo la meramente profesional derivada del asesoramiento para la ampliación de capital y emisión de las acciones.

### 3.4. Motivos de la ampliación de capital y destino de los ingresos.

El Consejo de Administración consideró altamente conveniente transformar la deuda que la Sociedad mantenía con ciertos acreedores de la Compañía en acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., entendiendo que se trataba de una operación altamente beneficiosa por cuanto permitía consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, así como la cancelación hasta donde alcanzaba del pasivo no bancario permitiendo al mismo tiempo la incorporación de nuevos socios.

Por beneficio de la Sociedad y por especificidad de la oferta, se trató de una ampliación de capital dirigida exclusivamente a los acreedores que cumplieran los requisitos del artículo 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital. Por este motivo se preveía una ampliación destinada no al mercado sino que se trató de una colocación privada dirigida exclusivamente a ciertos acreedores de la Compañía, quienes en su caso, suscribieron la ampliación mediante la compensación de deuda que ostentaban frente a aquella. Igualmente el Consejo de Administración entendió que dicha propuesta era necesaria por razones de consolidación de balance, disminución de pasivo, y atención de exigencias de reembolso de los créditos incluidos en el presente Folleto Informativo.

Por tanto, no se trató de una operación que permitiera a la Sociedad obtener ingresos, sino que ha permitido la cancelación de pasivo no bancario por un importe total de **DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTAY DOS EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.995.462,58 €)** mediante compensación de créditos que cumplen los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, es decir, que los mismos, al menos en un 25 % estaban vencidos y exigibles, y por tanto eran líquidos, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años, todo lo cual implicó la extinción de éstos de conformidad con lo establecido en el art. 1156 y ss. del Código Civil.

## **4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN.**

### **4.1. Descripción del tipo y la clase de los valores admitidos a cotización, con el Código ISIN (número internacional de identificación del valor) u otro código de identificación del valor.**

Los valores emitidos son nuevas acciones ordinarias de Urbas, de 0,010 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes, y otorgan a sus titulares los mismos derechos y beneficios que las que se encuentran actualmente en circulación. El Código ISIN o número internacional de identificación del valor de las acciones de Urbas es el ES0182280018. Todas las acciones de Urbas tienen carácter ordinario, sin que existan acciones preferentes o privilegiadas de ningún tipo. Las nuevas acciones tienen un código ISIN provisional distinto hasta que se admitan a cotización y se equiparen a las acciones antiguas.

En el caso de los valores objeto del presente el código ISIN provisional asignado es ES0182280158.

### **4.2. Legislación según la cual se han creado los valores.**

La presente emisión está sometida a la legislación española, en concreto a las disposiciones contenidas en 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 (en adelante "LSC") y en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (en lo sucesivo "LMV") y de sus respectivas normativas de desarrollo.

### **4.3. Indicación de si los valores están en forma registrada o al portador y si los valores están en forma de título o de anotación en cuenta. En el último caso, nombre y dirección de la entidad responsable de la llevanza de las anotaciones.**

Las acciones emitidas son al portador y están representadas por medio de anotaciones en cuenta, siendo las entidades encargadas de su registro contable la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (en lo sucesivo "Iberclear") cuyo domicilio social es Plaza de la Lealtad nº 1, 28014 Madrid, y las Entidades Participantes.

### **4.4. Divisa de la emisión de los valores.**

Las nuevas acciones han sido emitidas en euros.

### **4.5. Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos.**

El titular de las nuevas acciones tiene los derechos y obligaciones inherentes a su condición de accionista, recogidos en la LSC y en los Estatutos Sociales de Urbas. Los suscriptores de nuevas acciones han adquirido la condición de accionistas de la Compañía ya que dichas acciones han sido inscritas a su nombre en los registros contables de Iberclear y de las Entidades Participantes y tienen los mismos derechos y obligaciones que los que puedan corresponder a los titulares de acciones en circulación a la fecha de la Nota sobre los Valores.

#### *Derechos de dividendos*

#### **a) Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos.**

Las nuevas acciones han otorgado a sus titulares, desde su inscripción en los registros contables de Iberclear y de sus Entidades Participantes, los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de Urbas actualmente en circulación incluido, en su caso, cualquier reparto de dividendos.

A la fecha de la presente Nota sobre los Valores no existen dividendos activos con cargo a ejercicios anteriores pendientes de pago a los accionistas de la Compañía.

#### **b) Plazo después del cual caduca el derecho a los dividendos y una indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad.**

El plazo de prescripción del derecho al cobro de dividendos es de cinco años a contar desde el día señalado para el inicio del cobro, siendo Urbas la beneficiaria de los derechos económicos prescritos.

#### **c) Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes.**

No existe ninguna restricción para el cobro de dividendos por parte de los tenedores no residentes, quienes recibirán sus dividendos, al igual que los tenedores residentes, a través de Iberclear y sus Entidades Participantes.

**d) Tasa de dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos.**

Las nuevas acciones no incorporan el derecho a un dividendo fijo o a un dividendo mínimo. El derecho al dividendo y sus características surgirán en el momento en que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración, acordaran el reparto de ganancias sociales, siempre y cuando las hubiere.

*Derechos de voto*

Los adjudicatarios de las nuevas acciones emitidas en la ampliación de capital, tienen el derecho de asistir y votar en Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que los restantes accionistas de la Compañía, de acuerdo con el régimen general establecido en la LSC y en los Estatutos Sociales de la Compañía.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 11 y 12 de los Estatutos Sociales de Urbas *"tienen derecho de asistencia a las Juntas Generales todos los poseedores de un mínimo de cincuenta acciones que acrediten haberlas depositado a tal fin, con cinco días de antelación, en los Bancos o Establecimientos que se designen en la convocatoria. Cada cincuenta acciones dan derecho a un voto"*.

No hay limitación al número de votos que puedan ser emitidos por un único accionista o por sociedades pertenecientes a un mismo grupo.

En el artículo 13 de los Estatutos Sociales se establece que *"los accionistas pueden asistir a la Junta personalmente o representados por otro accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta. En todo caso será de aplicación lo prevenido en los artículos 107 y 108 de la Ley de Sociedades Anónimas (hoy artículos 179 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital). La representación de accionistas que sólo agrupándose tendrían derecho a un voto podrá recaer en cualquiera de ellos"*.

*Derechos de suscripción preferentes en las ofertas de suscripción de valores de la misma clase*

Los adjudicatarios de nuevas acciones tendrán derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con cargo a aportaciones dinerarias con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, así como en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, de acuerdo con lo dispuesto en la LSC.

No obstante, se podrá excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente en virtud de acuerdo de la Junta General de Accionistas o por el Consejo de Administración en los términos previstos en el artículo 308 de la LSC, o por renuncia expresa del titular comunicada de forma inequívoca a la Compañía.

Los titulares de nuevas acciones gozan del derecho de asignación gratuito reconocido por la LSC para el supuesto de ampliaciones de capital totalmente liberadas con cargo a reservas.

*Derecho de participación en los beneficios del emisor*

Las acciones que se han emitido confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto de ganancias sociales en las mismas condiciones que las que están en circulación.

*Derechos de participación en cualquier excedente en caso de liquidación*

Las acciones que se han emitido confieren a sus titulares el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones que las que están en circulación.

*Cláusulas de amortización*

No procede.

*Cláusulas de conversión*

No procede.

#### **4.6. En el caso de nuevas emisiones, declaración de las resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales los valores han sido o serán creados y / o emitidos.**

La admisión a cotización de las acciones objeto de la presente Nota sobre los Valores está sujeta al régimen de aprobación y registro de la CNMV establecido en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, al Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos y demás normativa aplicable. No fue necesaria ninguna otra autorización administrativa previa para la citada ampliación de capital.

La Junta General de Accionistas de la entidad celebrada el día 30 de junio de 2014, acordó una ampliación de capital mediante compensación de créditos que cumpliesen 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. Esta autorización para aumentar el capital social incluyó la de emitir y solicitar la admisión a cotización, de las acciones representativas del mismo necesarias para llevar a efecto el derecho de suscripción de acciones, proceder a la adjudicación de las mismas en base a la relación de aportantes que figuraba en los informes emitidos al efecto, así como la de dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital social acomodando dicha cifra al nuevo capital resultante, y para, en su caso, anular la parte de dicho aumento de capital que no hubiera sido necesaria para la suscripción pudiéndose declarar incompleta la ampliación.

Como consecuencia de dicha delegación, y de conformidad con el acuerdo del Consejo de Administración de la compañía de fecha 12 de marzo de 2015, durante el segundo plazo de ratificación y adhesión, que es objeto de la presente Nota de Valores, abierto el día 26 de febrero de 2015, se ha procedido a aumentar el capital social por un importe nominal de DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTAY DOS EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.995.462,58 €) mediante la emisión y puesta en circulación de 299.546.258 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 2.278.914.471 a la 2.578.460.728, 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 que concluyó el 9 de marzo de 2015, siendo la suscripción de dicha ampliación de capital como se hizo constar en la escritura pública de ampliación de capital otorgada el día 13 de marzo de 2015, de acuerdo a los datos y procedimiento mencionados en el apartado 5.1.6 de la Nota sobre los Valores.

#### **4.7. En caso de nuevas emisiones, fecha prevista de emisión de los valores.**

Una vez desembolsada la ampliación de capital y efectuadas las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el periodo abierto al efecto, se declaró cerrada, suscrita y desembolsada y se procedió a otorgar la correspondiente escritura pública con fecha 13 de marzo de 2015, ante el notario de Madrid D. Ignacio Sáenz de Santamaría y Vierna, número 840 de protocolo. Por ello, se ha procedido a su presentación ante la CNMV, Iberclear y Bolsa de Madrid y Barcelona. Quedó inscrita en el Registro Mercantil el 16 de abril de 2015.

#### **4.8. Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.**

No existe restricción alguna a la libre transmisibilidad de las acciones emitidas, por lo que son libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la LSC, la LMV, y demás normativa de desarrollo.

#### **4.9. Indicación de la existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y / o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores.**

No procede.

**4.10. Indicación de las ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual. Debe declararse el precio o las condiciones de canje de estas ofertas y su resultado.**

Durante el ejercicio anterior y el actual no se ha producido ninguna oferta pública de adquisición por terceros de acciones del capital social de Urbas.

**4.11. Por lo que se refiere al país del domicilio social del emisor y al país o países en los que se está haciendo la oferta o se solicita la admisión a cotización.**

**Información de los impuestos sobre la renta de los valores retenidos en origen.**

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable tanto a los suscriptores residentes en territorio español, como a aquellos otros que, aun no siendo residentes, sean contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, "IRNR") y no actúen a través de establecimiento permanente en España al cual estén afectas las acciones de Urbas, así como a aquellos suscriptores, personas físicas, residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRNR cuyos rendimientos obtenidos en territorio español procedentes del trabajo y de actividades económicas alcancen, al menos, el 75% de la totalidad de su renta en el ejercicio y opten por tributar en calidad de contribuyentes por el Impuesto sobre Renta de las Personas Físicas (en adelante, "IRPF").

A estos efectos, se considerarán suscriptores residentes en España, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios de Doble Imposición firmados por nuestro país, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, (en adelante, "LIS"), y los contribuyentes personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Ley 35/2006, de 28 de Noviembre (en adelante, "LIRPF"), así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 9.2 de la mencionada norma. Igualmente, tendrán la consideración de inversores residentes en España las personas físicas de nacionalidad española que acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes.

Por su parte, tendrán la consideración de suscriptores no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF y las entidades no residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del IRNR (en adelante, "LIRNR").

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el presente análisis no especifica todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones, ni el régimen fiscal aplicable a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo, las instituciones de inversión colectiva o las entidades en régimen de atribución de rentas) están sujetos a normas especiales.

Por tanto, se aconseja a los suscriptores que han procedido a la adquisición de las acciones objeto de esta ampliación de capital que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado teniendo en cuenta sus circunstancias particulares y la legislación aplicable en el momento de la obtención y declaración de las rentas correspondientes.

**Indicación de si el emisor asume la responsabilidad de la retención de impuestos en origen.**

Urbas, en cuanto emisor y pagador de las rentas que puedan derivarse de la titularidad de las acciones asume la responsabilidad de practicar la correspondiente retención a cuenta de impuestos en España con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente.

Igualmente, se hace constar que al tratarse de modalidad de aumento por compensación especial, distinta de la aportación dineraria, no concurre el derecho de suscripción preferente al que se refiere el artículo 304 de la Ley de Sociedades de capital, por lo cual no existe ningún tipo de impacto fiscal en cuanto a su reconocimiento, ejercicio o transmisión.

**Tributación derivada de la titularidad y transmisión de las acciones objeto de la emisión.**

Tributación indirecta

La adquisición de las nuevas acciones y, en su caso, la transmisión de las mismas estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, según lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de junio, del Mercado de Valores.

Tributación directa

## **a) Suscriptores residentes en territorio español.**

### **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.**

#### *Tributación de dividendos y otros rendimientos*

Los rendimientos percibidos por los suscriptores residentes en España en concepto de dividendos, participaciones en beneficios, primas de asistencia a juntas o cualquier otro beneficio derivado de su condición de accionista, constituirán rendimientos íntegros del capital mobiliario a integrar en la base imponible del ahorro de su IRPF. Para los periodos iniciados el 1 de enero de 2015 se ha eliminado la exención limitada por los dividendos percibidos de 1.500 euros anuales.

A efectos de su integración en la base imponible del IRPF, el dividendo se computará por su rendimiento íntegro. Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las acciones conforme a lo previsto en la LIRPF.

Los dividendos y otros rendimientos percibidos por su condición de accionistas están sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta en el porcentaje del 20%. Dicha retención o ingreso a cuenta será deducible de la cuota del IRPF y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones prevista en el LIRPF. Se integran en la base imponible del ahorro tributando al tipo del 20% hasta 6.000 euros. Entre 6.000,01 y 50.000 euros se tributará al 22% y más de 50.000 euros se tributarán al 24%. La base imponible del ahorro se forma por los rendimientos del capital mobiliario -rendimientos obtenidos por la participación en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, rendimientos obtenidos por la cesión a terceros de capitales propios y rendimientos procedentes de operaciones de capitalización de contratos de seguro de vida o invalidez y de rentas derivadas de la imposición de capitales -, y las ganancias y pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de transmisiones de elementos patrimoniales.

#### *Tributación de ganancias patrimoniales*

En la transmisión a título oneroso de las acciones de Urbas, la ganancia o pérdida patrimonial se computará por diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición de dichas acciones.

El valor de adquisición de las nuevas acciones vendrá determinado por la suma del importe pagado, en su caso, para la adquisición de los derechos de suscripción preferente, y el importe desembolsado para la suscripción o adquisición de las nuevas acciones, y el valor de transmisión será (i) el valor de cotización en la fecha en la que se produzca la transmisión o (ii) el precio pactado cuando sea superior a dicho valor de cotización, minorado en los gastos e importe inherentes a la citada transmisión que sean satisfechos por el transmitente.

La transmisión de derechos de suscripción no constituye ganancia patrimonial ni rendimiento del capital mobiliario, sino que dicho importe minorará el valor de adquisición de las acciones de las que proceden a efectos de futuras transmisiones de las mismas.

En cuanto a la transmisión de los derechos de suscripción señalar que a partir de 2017, se producirá un cambio importante en cuanto a la tributación de los mismos, ya que el importe obtenido por la transmisión de derechos de suscripción procedentes de estos valores tendrá la consideración de ganancia patrimonial para el transmitente en el periodo impositivo en que se produzca la citada transmisión. Es decir, ese importe ya no se restará del valor de adquisición de las acciones que los generan.

Cuando el inversor posea acciones de Urbas adquiridas en distintas fechas, se entenderán transmitidas las adquiridas en primer lugar (criterio FIFO).

A partir de 2015 las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto como consecuencia de transmisiones de acciones, o de derechos de suscripción, se integrarán en la base imponible del ahorro, independientemente del período de generación de las mismas, tributando al tipo del 20% hasta el límite de los primeros 6.000 euros obtenidos en un ejercicio, a partir de 6.000,01 hasta 50.000 tributan al 22% y a partir de 50.000,01 euros la tributación será del 24%.

Determinadas pérdidas derivadas de transmisiones de las acciones no se computarán como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la pérdida.

Respecto de la integración y compensación entre rendimientos y ganancias y pérdidas patrimoniales a integrar en la base del ahorro si los rendimientos obtenidos son negativos su importe se compensará con el saldo positivo con el límite en 2015 del 10%, dicho límite se aumentará progresivamente en los siguientes ejercicios, esto es 2016 y 2017 será del 15% y 20% respectivamente, y en adelante será del 25%.

Otra de las novedades implantadas a partir del 1 de enero de 2015 es que los contribuyentes que dejen de ser residentes, habiéndolo sido en al menos 10 de los últimos 15 años, integrarán como ganancia patrimonial la diferencia entre el precio de mercado de acciones o participaciones y su precio de coste, si estas tienen un valor superior a 4 millones o superior a 1 millón y el porcentaje de participación es superior al 25%. Si el desplazamiento es temporal (no más de 5 años) y es por motivos laborales a otro país (no paraíso fiscal) el pago de la deuda resultante de esta ganancia patrimonial se puede aplazar hasta el 30 de junio del año siguiente y si

se regresa a España sin haber vendido las acciones, la Agencia Tributaria condonará dicha deuda. Existe un régimen especial para traslados a otros países de la UE.

### **Impuesto sobre el Patrimonio.**

A los inversores personas físicas residentes en territorio español se les exigía el Impuesto sobre el Patrimonio ("IP") por la totalidad del patrimonio neto del que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos. En particular las acciones de cualesquiera entidades jurídicas negociadas en mercados organizados, se computarán según su valor de negociación media del cuarto trimestre de cada año, determinándose la cuota tributaria, según los distintos tipos establecidos en dicho texto.

La Ley de Presupuestos Generales del Estado para el ejercicio 2015, ha prorrogado la exigencia de gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio, ya establecida por el Real Decreto Ley 13/2011, de 16 de septiembre.

El Impuesto sobre el Patrimonio es un tributo cedido a las comunidades autónomas, por lo que la tributación efectiva por dicho impuesto dependerá de la comunidad autónoma donde resida el inversor. En el caso de inversores residentes en la Comunidad de Madrid, la cuota del impuesto está bonificada el 100%.

### **Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones.**

Las transmisiones de acciones a título lucrativo, por causa de muerte o donación, a favor de personas físicas residentes en España estarán sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("ISD") en los términos previstos en la Ley del ISD, siendo sujeto pasivo el heredero o donatario de las acciones, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma. El tipo impositivo aplicable, en la escala general estatal de gravamen oscila del 7,65% al 34%, además hay que contemplar otras reducciones y determinadas circunstancias del sujeto pasivo en relación a su patrimonio preexistente y a su relación de parentesco con el causante o donante.

El Impuesto sobre el Sucesiones y Donaciones es un tributo cedido a las comunidades autónomas, por lo que la tributación efectiva por dicho impuesto dependerá de la comunidad autónoma donde resida el inversor. En el caso de inversores residentes en la Comunidad de Madrid, la cuota del impuesto está bonificada el 99%.

### **b) Entidades residentes en territorio español.**

#### **Impuesto sobre Sociedades.**

##### *Tributación de dividendos*

A partir del 1 de enero de 2015, se equipara el tratamiento fiscal que se daba a los dividendos y plusvalías procedentes de acciones de entidades no residentes en España, a los obtenidos por acciones procedentes de entidades residentes en España, quedando estos últimos exentos cuando se cumplen determinados requisitos.

Los dividendos y también las rentas derivadas de la transmisión de participaciones recibidas de entidades residentes en España en las que se participa directa o indirectamente en más del 5%, o cuyo valor de adquisición supera el importe de 20 millones de euros, estarán exentos de tributación.

Dicha participación debe mantenerse ininterrumpidamente durante el año anterior al día que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto deberá mantenerse posteriormente el tiempo necesario para completar dicho plazo.

En el supuesto de participaciones indirectas, se restringe la aplicación de la exención si no se cumplen determinados requisitos.

En el caso de los dividendos o rentas derivadas de la transmisión de participaciones recibidos por las participaciones inferiores al 5% del capital o cuyo valor de adquisición no llegue a los 20 millones de euros, se integraran en la base imponible de la sociedad que perciba el dividendo suprimiéndose el mecanismo de deducción del 50% de la cuota corrector de la doble imposición pasando, por tanto, a tributar íntegramente por los dividendos percibidos.

Las deducciones por doble imposición interna de la regulación anterior pendientes de aplicar a 1 de enero de 2015 pueden deducirse en los periodos impositivos siguientes, teniendo en cuenta el tipo de gravamen del periodo en el que se apliquen.

Este mismo régimen se aplicará a la renta obtenida en los supuestos de liquidación de la entidad, separación del socio, fusión, escisión total o parcial, reducción de capital, aportación no dineraria, aportación no dineraria o cesión global de activo y pasivo.

Los dividendos pagados por Urbas a los inversores sujetos pasivos del IS estarán sujetos, como regla general, a retención o ingreso a cuenta en un porcentaje del 20% salvo determinadas excepciones. Esta retención o ingreso a cuenta será deducible de la cuota íntegra del IS, y el exceso sobre la cuota resultante de la autoliquidación, en su caso, será devuelto de oficio por la Administración Tributaria.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de Urbas no están sujetas a retención.

### **Impuesto sobre el Patrimonio.**

Las personas jurídicas no tienen la consideración de sujetos pasivos a efectos del IP.

### **Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.**

Las personas jurídicas no tienen la consideración de sujetos pasivos a efectos del ISD. Por tanto, la renta que se genere para aquellas como consecuencia de la adquisición de las acciones a título gratuito, tributará de acuerdo con las normas del IS.

### **c) Suscriptores no residentes en territorio español.**

#### **Impuesto sobre la Renta de No Residentes.**

Las personas físicas y las entidades no residentes tendrán la consideración de contribuyentes del IRNR en la medida que obtengan rentas en territorio español. En el caso de que el contribuyente sea residente en un país con el que España tenga suscrito convenio para evitar la doble imposición, habrá que estar a lo que se disponga en él, ya que, en algunos casos, la tributación es inferior, y, en otros, las rentas, si concurren determinadas circunstancias, no pueden someterse a imposición en España.

En estos casos en que las rentas no se pueden gravar en España (exentas por convenio) o se gravan con un límite de imposición, el contribuyente no residente deberá justificar que es residente en el país con el que España tiene suscrito el Convenio, mediante el correspondiente certificado de residencia emitido por las autoridades fiscales de su país, en el que deberá constar expresamente que el contribuyente es residente en el sentido del Convenio.

#### **Rentas obtenidas a través de un establecimiento permanente.**

De acuerdo con la normativa interna española, se considera que una persona física o entidad opera mediante EP cuando disponga en territorio español de: sedes de dirección, oficinas, sucursales...

En definitiva, cuando el no residente disponga en España, por cualquier título, de forma continuada o habitual de instalaciones o lugares de trabajo de cualquier índole en las que se realice toda o parte de su actividad, o cuando actúe en España por medio de un agente autorizado para contratar en nombre y por cuenta de la persona o entidad no residente, siempre que ejerza con habitualidad dichos poderes, se considerará que él no residente actúa en España a través de EP.

Cuando resulte aplicable un convenio para evitar la doble imposición habrá que tener en cuenta la definición de establecimiento permanente que contiene el convenio, que normalmente será más restringida que la de la normativa interna.

Asimismo, como norma general los convenios confirman la potestad de gravamen del Estado de situación del EP, disponiendo que las rentas que obtengan, si se obtienen a través de un EP situado en España, si se obtienen mediante o a través de una base fija, pueden ser sometidos a imposición en España, en cuyo caso se gravan con arreglo a la Ley interna española.

Conforme a la normativa interna, los no residentes que obtengan rentas mediante EP en España tributarán por la totalidad de la renta imputable a dicho establecimiento, cualquiera que sea el lugar de su obtención.

En líneas generales, la obtención de dividendos y de renta derivada de la transmisión de acciones afectas a un EP situado en España tributará conforme a lo dispuesto en el Impuesto sobre Sociedades.

Los EP están sometidos al mismo régimen de retenciones que las entidades sujetas al Impuesto sobre Sociedades por las rentas que perciban.

#### **Rentas obtenidas sin mediación de un establecimiento permanente.**

Conforme a la normativa interna, se entienden obtenidos en territorio español los rendimientos derivados de dividendos o participación en fondos propios de entidades residentes en España.

Según la Ley del Impuesto sobre no residentes, los dividendos recibidos de entidades residentes en territorio español estarán exentos de tributación si los beneficiarios de los mismos son residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea o Espacio Económico Europeo con el que exista intercambio de información tributaria.

Para el resto de no residentes no incluidos en el párrafo anterior habrá que estar a lo dispuesto en los Convenios para evitar la doble imposición suscritos con España y, en el supuesto de que no exista un Convenio suscrito con dicho país el dividendo tributará en España al tipo del 20% en el ejercicio 2015 (19% para el ejercicio 2016 y siguientes).



En el caso de las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de acciones de entidades residentes en territorio español que cotizan en un mercado organizado están exentos de tributación siempre y cuando el beneficiario sea residente en un Estado con el que España tenga suscrito un Convenio con clausula de intercambio de información.

En caso de no existir Convenio con clausula de intercambio de información, habrá que estar a lo dispuesto en los Convenios para evitar la doble imposición suscritos con España y el país de residencia del no residente y, en caso de que no exista un Convenio suscrito con dicho país, la ganancia patrimonial obtenida tributará en España al tipo del 20% en el ejercicio 2015 (19% para el ejercicio 2016 y siguientes).

#### **Impuesto sobre el Patrimonio.**

Sin perjuicio de lo que resulte de los Convenios para evitar la doble imposición suscritos por España, las personas físicas no residentes en territorio español estarán sujetas al IP por los bienes y derechos de los que sean titulares cuando los mismos estuvieran situados, pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en territorio español.

A los inversores personas físicas no residentes en territorio español se les exigía el Impuesto sobre el Patrimonio por la totalidad del patrimonio del que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

La Ley de Presupuestos Generales del Estado para el ejercicio 2015, ha prorrogado la exigencia de gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio, ya establecida por el Real Decreto Ley 13/2011, de 16 de septiembre.

#### **Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.**

Sin perjuicio de lo que resulte de los Convenios para evitar la doble imposición suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en el mismo realizadas por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, están sujetas al ISD. En general, el gravamen por el ISD de las adquisiciones de no residentes sujetas al impuesto se realiza en la misma forma que para los residentes.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan por adquisiciones a título lucrativo tributarán generalmente de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los Convenios para evitar la doble imposición suscritos por España que pudieran ser aplicables.

Se aconseja a los inversores no residentes que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, les sea de aplicación el ISD.

## **5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.**

### **5.1. Condiciones, estadísticas de la ampliación de capital, calendario previsto y procedimiento para la suscripción.**

#### **5.1.1. Condiciones a las que está sujeta la ampliación de capital.**

La ampliación de capital no ha estado sujeta a condiciones.

#### **5.1.2. Importe total de la ampliación, distinguiendo los valores ofertados para la suscripción; si el importe no es fijo, descripción de los acuerdos y del momento en que se anunciará al público el importe definitivo de la oferta.**

En el momento de convocatoria de la Junta, 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 hacía constar la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que habían de emitirse y la cuantía del aumento, así como el emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, que acreditaba que, una vez verificada la contabilidad social, resultaban exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar.

#### **5.1.3. Plazo, incluida cualquier posible modificación, durante el que estará abierta la oferta y descripción del proceso de solicitud.**

Debido al elevado número de posibles suscriptores, un total de 54, incluidos en los informes preceptivos en cumplimiento de los artículos 301 y 308 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y a la dificultad de que todos ellos comparecieran en el mismo momento para suscribir las acciones a las que tenían derecho en función del acuerdo aprobado por la Junta General de fecha 30 de junio de 2014, en reunión celebrada por el Consejo de Administración de Urbas se acordó proceder a la protocolización de dicho acuerdo, de forma que aquellos suscriptores interesados en acudir a la ampliación propuesta pudieron ratificar y adherirse a dicha ampliación en varios periodos.

Durante el primer plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital se produjeron suscripciones, adhesiones y ratificaciones de acreedores por un importe nominal de DOS MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (2.045.200,28 €), cuya admisión a negociación se produjo en fecha 9 de marzo de 2015.

En el segundo plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital, objeto de la presente Nota sobre los Valores, abierto el día 26 de febrero de 2015, se produjeron suscripciones, adhesiones y ratificaciones de aquellos acreedores incluidos en el acuerdo mencionado de la Junta General de fecha 30 de junio de 2014, o los titulares en dicho momento de los créditos incluidos, que libremente decidieron proceder a la compensación de sus créditos al haber sido notificados todos ellos personalmente de la apertura de dicho periodo, en concreto, suscribieron un total de 5 acreedores por un importe nominal de DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTAY DOS EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.995.462,58 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 299.546.258 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 2.278.914.471 a la 2.578.460.728, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, las cuales quedaron efectivamente suscritas y desembolsadas por compensación de créditos, en el momento de ejecución de dicha ampliación de capital.

#### **5.1.4. Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la oferta y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación.**

No procede.

#### **5.1.5. Descripción de la posibilidad de reducir suscripciones y la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes.**

No procede.

#### **5.1.6. Detalles de la cantidad mínima y / o máxima de solicitud (ya sea por el número de los valores o por el importe total de la inversión).**

La cantidad máxima de nuevas acciones que podían suscribirse fue la que resultaba del informe formulado por el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero S.A, en el que se hacía constar la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que habían de emitirse y la cuantía del aumento, así como en el emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, que acreditaba que, una vez verificada la contabilidad social, resultaban exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar, puestos a disposición de los accionistas en el momento de la convocatoria de la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2014 en cumplimiento de los artículos 301 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.

La ampliación de capital fue una operación dirigida exclusivamente a los acreedores que cumplieran los requisitos legalmente establecidos.

Las características y naturaleza de los créditos, la identidad de las personas a las que iba dirigida, número de estas y cuantía total se incluye en los informes preceptivos en cumplimiento de los artículos 301 y 308 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, que se pusieron a disposición de los accionistas junto a la convocatoria de la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2014, que autorizó la ampliación de capital, alcanzando a uno total de 54 acreedores y por un importe total de hasta 5.990.333,94 €.

Los créditos incluidos eran de diversa naturaleza, recogándose deudas con proveedores derivadas de la actividad ordinaria de la sociedad, deudas con clientes cuyo origen es la entrega de cantidades para la compra de viviendas y que han decidido renunciar a las mismas en base a los contratos de compraventa (refrendados en muchos casos por sentencias judiciales).

Finalmente, en el segundo plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital, objeto de la presente Nota sobre los Valores, se produjeron suscripciones, adhesiones y ratificaciones de acreedores o titulares en dicho momento de los créditos incluidos, que libremente decidieron proceder a la compensación de sus créditos al haber sido notificados todos ellos personalmente de la apertura de dicho periodo, en concreto, suscribieron un total de 5 acreedores por un importe nominal de DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.995.462,58 €)

Los créditos anteriores fueron destinados al aumento de capital, por compensación de los mismos ya que en su conjunto cumplían los requisitos establecidos en el artículo 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital por cuanto que los mismos, al menos en un 25% estaban vencidos y exigibles, y por tanto eran líquidos, y que el vencimiento de los restantes no era superior a cinco años, todo lo cual implicó la extinción de éstos de conformidad con lo establecido en el art. 1156 y ss. del Código Civil.

#### **5.1.7. Indicación del plazo en el cual pueden retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada.**

No procede.

#### **5.1.8. Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos. Desembolso de las nuevas acciones.**

Mediante la ampliación de capital se produjo la emisión de 299.546.258 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de 2.278.914.471 a la 2.578.460.728, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, las cuales quedaron efectivamente suscritas y desembolsadas por compensación de créditos, en el momento de ejecución de dicha ampliación de capital, de acuerdo a los datos y procedimiento mencionados en el apartado 5.1.6 de la Nota sobre los Valores, y que quedaron inscritas en el Registro Mercantil el 16 de abril de 2015.

Tras el registro y verificación de la presente Nota de Valores por parte de la CNMV, está previsto que las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo) admitan las nuevas acciones a cotización.

#### **5.1.9. Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la oferta.**

Finalizado el proceso de suscripción y adjudicación de la ampliación de capital, decidido el importe definitivo, y una vez inscrita en el Registro Mercantil, los resultados de la ampliación de capital fueron comunicados por el Consejo de Administración a través de la presentación de hecho relevante ante la CNMV que fue publicado con fecha 6 de mayo de 2015.

### 5.1.10. Procedimiento para el ejercicio de cualquier derecho preferente de compra, la negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos.

De conformidad con el acuerdo de la Junta General de fecha 30 de junio de 2014, al tratarse de modalidad de aumento por compensación especial, distinta de la aportación dineraria, no concurre el derecho de suscripción preferente al que se refiere el artículo 304 de la Ley de Sociedades de capital.

## 5.2. Plan de colocación y adjudicación.

### 5.2.1 Las diversas categorías de posibles inversores a los que se ofertan los valores. Si la oferta se hace simultáneamente en los mercados de dos o más países y si se ha reservado o se va a reservar un tramo para determinados países, indicar el tramo.

La ampliación de capital fue dirigida exclusivamente a ciertos acreedores de la Compañía, quienes suscribieron la ampliación mediante la compensación de deuda que ostentaban frente a aquélla.

### 5.2.2. En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, indicar si los accionistas principales o los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor tienen intención de suscribir la oferta, o si alguna persona tiene intención de suscribir más del cinco por ciento de la oferta.

En cuanto a los miembros de los órganos de administración que han suscrito acciones en la operación descrita en la presente nota sobre los valores, son los siguientes:

- La Compañía Robisco Investment S.L., sociedad controlada por el consejero D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, ha suscrito un total de 77.092.498 acciones, en virtud de la cancelación de su crédito contra la sociedad derivado de Línea de crédito de fecha 05/03/2014 y Cesión y reconocimiento de deuda de fecha 07/01/2014.

- La Compañía Gestinver Límite S.L., sociedad controlada por el consejero D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, ha suscrito un total de 28.390.700 acciones, en virtud de la cancelación de su crédito contra la sociedad derivado de Cesión y reconocimiento de deuda de fechas 29/06/2013 y Crédito realizado 15/03/2013.

En lo que se refiere a accionistas significativos, la compañía Nova Lurani S.L., sociedad controlada por BelenggingsmaatschappijWaterman B.V., y ésta a su vez al 100 % por la compañía STICHTING VAN MEITJES B.V, la cual ostenta dicha condición, ha suscrito un total de 99.036.830 acciones, en virtud de la cancelación de sus créditos contra la sociedad derivados de Cesión y reconocimiento de deuda de fechas 31/07/2012 y 31/12/2012, y de Fra 217/14 de fecha 03/04/2014 y Fra 220/14 de 16/05/2014.

Igualmente, dichos créditos y por tanto su cancelación es independiente y no mantiene relación con la condición de Consejero ni de Accionista Significativo de las Compañías indicadas.

En cuanto a los suscriptores que han suscrito más del 5 % de la ampliación de capital ejecutada por el Consejo de Administración de la compañía de fecha 18 de julio de 2014, reflejando igualmente el porcentaje adquirido sobre el capital social resultante de la Compañía, son los siguientes:

NOMBRE	IMPORTE (euros)	PORCENTAJE SOBRE AMPLIACIÓN EJECUTADA	PORCENTAJE SOBRE CAPITAL RESULTANTE
NOVA LURANI, S.L.	990.368,30	48,424%	4,346%
GESTINVER LIMITE S.L.	283.907,00	13,882%	1,246%
ROBISCO INVERSIONES, S.L.U. (I.F.O)	770.924,98	37,694%	3,383%

En consecuencia, a la fecha de registro de la presente Nota de Valores, y tras la ampliación de capital objeto de la presente Nota sobre los Valores, 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 RobiscoInvestment S.L..) 19,024%, 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 BelenggingsmaatschappijWaterman B.V.) 18,305 %.

### **5.2.3. Información previa sobre la adjudicación.**

**a) División de la oferta en tramos, incluidos los tramos institucional, minorista y de empleados del emisor y otros tramos.**

No existen.

**b) Condiciones en las que pueden reasignarse los tramos, volumen máximo de dicha reasignación y, en su caso, porcentaje mínimo destinado a cada tramo.**

No procede.

**c) Método o métodos de asignación que deben utilizarse para el tramo minorista y para el de empleados del emisor en caso de sobre-suscripción de estos tramos.**

No procede.

**d) Descripción de cualquier trato preferente predeterminado que se conceda a ciertas clases de inversores o a ciertos grupos afines (incluidos los programas para amigos y familia) en la asignación, el porcentaje de la oferta reservada a ese trato preferente y los criterios para la inclusión en tales clases o grupos.**

No existe.

**e) Si el tratamiento de las suscripciones u ofertas de suscripción en la asignación depende de la empresa que las realiza o de la empresa a través de la que se realiza.**

No procede.

**f) Cantidad mínima de adjudicación, en su caso, en el tramo minorista.**

No procede.

**g) Condiciones para el cierre de la oferta así como la fecha más temprana en la que puede cerrarse la oferta.**

El Consejo de Administración de Urbas declaró cerrada la ampliación de capital con fecha 18 de julio de 2014, una vez finalizado el periodo de ratificación y adhesión establecido al efecto.

**h) Si se admiten o no las suscripciones múltiples y, en caso de no admitirse, cómo se gestionan las suscripciones múltiples.**

No procede.

### **5.2.4. Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación.**

No procede.

### **5.2.5. Sobre-adjudicación y "greenshoe":**

**a) Existencia y volumen de cualquier mecanismo de sobre-adjudicación y / o de "greenshoe".**

No procede.

**b) Período de existencia del mecanismo de sobre-adjudicación y / o de "greenshoe".**

No procede.

**c) Cualquier condición para el uso del mecanismo de sobre-adjudicación o de "greenshoe".**

No procede.

### **5.3. Precios.**

**5.3.1. Indicación del precio al que se ofertarán los valores. Cuando no se conozca el precio o cuando no exista un mercado establecido y / o líquido para los valores, indicar el método para la determinación del precio de oferta, incluyendo una declaración sobre quién ha establecido los criterios o es formalmente responsable de su determinación. Indicación del importe de todo gasto e impuesto cargados específicamente al suscriptor o comprador.**

El valor nominal de las nuevas acciones fue de 0,010 euros por acción, compensable con el líquido exigible del crédito, a razón de 0,010 euros de crédito por acción, y se basó en el valor real de la Sociedad y neto por acción, una vez calculado el impacto de la compensación efectuada, y que coincide con el valor nominal de la acción aprobado por la Junta General de fecha 13 de diciembre de 2012.

La Compañía no repercutirá gasto alguno al suscriptor en relación a las nuevas acciones suscritas. No se devengarán, a cargo de los suscriptores que han acudido a la ampliación de capital, gastos por la primera inscripción de las nuevas acciones de Urbas en los registros contables de las Entidades Participantes. No obstante, las Entidades Participantes que llevan cuentas de los titulares de las acciones de Urbas podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.

### **5.3.2. Proceso de publicación del precio de oferta.**

El precio de emisión de las nuevas acciones fue de 0,010 euros por acción y se comunicó en el propio acuerdo de la Junta General de fecha 30 de junio de 2014.

**5.3.3. Si los tenedores de participaciones del emisor tienen derechos de adquisición preferentes y este derecho está limitado o suprimido, indicar la base del precio de emisión si ésta es dineraria, junto con las razones y los beneficiarios de esa limitación o supresión.**

Al tratarse de modalidad de aumento por compensación especial, distinta de la aportación dineraria, no concurre el derecho de suscripción preferente al que se refiere el artículo 304 de la Ley de Sociedades de capital.

**5.3.4. En los casos en que haya o pueda haber una disparidad importante entre el precio de oferta pública y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir, debe incluirse una comparación de la contribución pública en la oferta pública propuesta y las contribuciones reales en efectivo de esas personas.**

No procede.

### **5.4. Colocación y aseguramiento.**

**5.4.1. Nombre y dirección del coordinador o coordinadores de la oferta global y de determinadas partes de la misma y, en la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor o el oferente, de los colocadores en los diversos países donde tiene lugar la oferta.**

No existió entidad directora ni colocadora de la ampliación de capital.

**5.4.2. Nombre y dirección de cualquier agente de pagos y de las entidades depositarias en cada país.**

No se designó agente de pagos.

**5.4.3. Nombre y dirección de las entidades que acuerdan asegurar la emisión con un compromiso firme, y detalles de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin compromiso firme o con un acuerdo de "mejores esfuerzos". Indicación de las características importantes de los acuerdos, incluidas las cuotas. En los casos en que no se suscriba toda la emisión, declaración de la parte no cubierta. Indicación del importe global de la comisión de suscripción y de la comisión de colocación.**

**No existen.**

**5.4.4. Cuándo se ha alcanzado o se alcanzará el acuerdo de aseguramiento.**

No hubo acuerdo de aseguramiento.

## **6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.**

**6.1. Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización, con vistas a su distribución en un mercado regulado o en otros mercados equivalentes, indicando los mercados en cuestión. Esta circunstancia debe mencionarse, sin crear la impresión de que se aprobará necesariamente la admisión a cotización. Si se conocen, deben darse las fechas más tempranas en las que los valores se admitirán a cotización.**

El Consejo de Administración, haciendo uso de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2014, en reunión de fecha 18 de julio de 2014, acordó solicitar la admisión a cotización de las nuevas acciones, correspondientes a la ampliación de capital aprobada en dicha reunión, en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo). Al amparo de lo dispuesto en el artículo 297 de la Ley de Sociedades de Capital, la citada Junta General de Accionistas de Urbas delegó también en el Consejo de Administración con expresa facultad de sustitución en la persona o personas que el Consejo estime conveniente, en términos tan amplios y bastantes como en Derecho pueda requerirse, para que una vez ejecutado el acuerdo de ampliación de capital, pueda solicitar y obtener la admisión a cotización oficial de las nuevas acciones resultantes de la ampliación de capital, en las Bolsas de Valores en las que cotiza o pueda cotizar la acción, a través del sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) o el sistema que corresponda en cada caso, elaborando y presentando los documentos que considere convenientes y realizando cuantos actos sean necesarios o convenientes a tal efecto.

El Consejo de Administración de la misma fecha mencionada autorizó al Presidente del Consejo o al Secretario del Consejo de Administración, para la ejecución del acuerdo de ampliación de capital en representación del Consejo a efectos de su elevación a público, y tan ampliamente como en derecho sea menester para la interpretación, aplicación y ejecución y desarrollo de dicho acuerdo, e igualmente para la subsanación, complemento del mismo, en lo que fuere preciso, así como el cumplimiento de cuantos requisitos fueran necesarios para llevarlo a cabo de acuerdo con la reglamentación vigente, y sean objeto de señalamiento por cualquier Autoridad, Administración, funcionario, u Organismos de supervisión y calificación. Quedando también facultados para adoptar cuantos acuerdos y otorgar cuantos documentos fueran precisos, para la adaptación de los mismos a la calificación verbal o escrita del Registrador Mercantil, o en general cualquier Organismo de supervisión o registro interviniente. Se autorizó igualmente a las personas mencionadas, en términos tan amplios y bastantes como en Derecho pueda requerirse, para que una vez ejecutado este acuerdo, puedan solicitar y obtener la admisión a cotización oficial de las nuevas acciones resultantes de la ampliación de capital, en las Bolsas de Valores en las que cotiza o pueda cotizar la acción, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) o el sistema que corresponda en cada caso, elaborando y presentando los documentos que considere convenientes y realizando cuantos actos sean necesarios o convenientes a tal efecto.

Las nuevas acciones serán admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) tras el registro y verificación de la presente Nota sobre los Valores.

Los requisitos previos para la admisión a cotización oficial en las Bolsas Españolas en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) son básicamente los siguientes:

- Otorgamiento de la correspondiente escritura pública de aumento de capital e inscripción de la misma en el Registro Mercantil de Madrid.
- Depósito de copias autorizadas o testimonios notariales de la correspondiente escritura de aumento de capital social inscrita en la CNMV, Iberclear y la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid y Barcelona, y práctica de la primera inscripción de las nuevas acciones en Iberclear y sus Entidades Participantes.
- Verificación y registro por la CNMV de los documentos y requisitos necesarios para la admisión a cotización.
- Acuerdo de admisión a negociación oficial de las acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, adoptado por sus respectivas Sociedades Rectoras.

**6.2. Todos los mercados regulados o mercados equivalentes en los que, según tenga conocimiento de ello el emisor, estén admitidos ya a cotización valores de la misma clase que los valores que van a ofertarse o admitirse a cotización.**

Las acciones de Urbas cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

**6.3. Si, simultáneamente o casi simultáneamente a la creación de los valores para los que se busca la admisión en un mercado regulado, se suscriben o se colocan privadamente valores de la misma clase, o si**



**se crean valores de otras clases para colocación pública o privada, deben darse detalles sobre la naturaleza de esas operaciones y del número y las características de los valores a los cuales se refieren.**

No hay colocaciones o suscripciones simultáneas a la presente admisión de acciones.

**6.4. Detalles de las entidades que tiene un compromiso firme de actuar como intermediarios en la negociación secundaria, aportando liquidez a través de las órdenes de oferta y demanda y descripción de los principales términos de su compromiso.**

No procede.

**6.5. Estabilización: en los casos en que un emisor o un accionista vendedor haya concedido una opción de sobre-adjudicación o se prevé que puedan realizarse actividades de estabilización de precios en relación con la oferta.**

No procede

**6.5.1. El hecho de que pueda realizarse la estabilización, de que no haya ninguna garantía de que se realice y que puede detenerse en cualquier momento.**

No procede.

**6.5.2. Principio y fin del período durante el cual puede realizarse la estabilización.**

No procede.

**6.5.3. Identidad de la entidad que dirija la estabilización para cada jurisdicción pertinente, a menos que no se conozca en el momento de la publicación.**

No procede.

**6.5.4. El hecho de que las operaciones de estabilización puedan dar lugar a un precio de mercado más alto del que habría de otro modo.**

No procede.

## **7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES.**

**7.1. Nombre y dirección profesional de la persona o de la entidad que se ofrece a vender los valores, naturaleza de cualquier cargo u otra relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos tres años con el emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas.**

No procede.

**7.2. Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores.**

No procede.

**7.3. Compromisos de no disposición (lock-up agreements).Partes implicadas. Contenido y excepciones del acuerdo. Indicación del periodo de no disposición.**

No existen compromisos de este tipo.

## 8. GASTOS DE LA EMISIÓN / OFERTA.

### 8.1. Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión / oferta.

La ampliación de capital supuso la cancelación de pasivo no bancario por un importe total de DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTAY DOS EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.995.462,58 €), mediante compensación de créditos que cumplieran los requisitos previstos en el Art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

Los gastos estimados de emisión y admisión a cotización de las nuevas acciones (excluyendo IVA), son los siguientes:

Concepto	Importe Estimado (Euros)
Publicidad (Folleto, anuncios prensa,...)	741 €
Notaria y Registro Mercantil	3.469 €
Impuesto T.P. y A.J.D.	- €
Comisión de Agencia	- €
Iberclear	3.766 €
Tasas CNMV (admisión)	4.000 €
Bolsa	3.406 €
TOTAL	15.382,00 €

Los gastos totales de la ampliación de capital representan aproximadamente el 0,513 % del pasivo total cancelado.

## **9. DILUCIÓN.**

### **9.1. Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la emisión.**

Los accionistas de Urbas que ostentaban dicha condición a fecha 30 de junio de 2014, ni los que la ostentaban a fecha de inscripción de la ampliación en el Registro Mercantil, tuvieron derecho de suscripción preferente en la ampliación de capital, por no concurrir al tratarse de modalidad de aumento por compensación especial, distinta de la aportación dineraria, tal y como se aprobó mediante acuerdo de Junta General Extraordinaria celebrada en la misma fecha.

Ello implica que con la ampliación de capital que se ha tramitado por un importe total de DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTAY DOS EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.995.462,58 €), la participación de los accionistas existentes a fecha de inscripción de la ampliación en el Registro Mercantil se ha visto diluida en un 13,1443 %.

### **9.2. En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva oferta.**

No procede por no existir dicha oferta.

## 10. INFORMACIÓN ADICIONAL.

### 10.1. Si en la nota sobre los valores se menciona a los asesores relacionados con una emisión, una declaración de la capacidad en que han actuado los asesores.

Todas las gestiones, tramitaciones y servicios de asesoramiento en relación con la ampliación de capital han sido realizados por el personal y servicios internos de la Sociedad.

### 10.2. Indicación de otra información de la nota sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe. Reproducción del informe o, con el permiso de la autoridad competente, un resumen del mismo.

De acuerdo con lo establecido en el art. 301 de la Ley de Sociedades de Capital, se puso a disposición de los accionistas en el momento de convocatoria de la Junta General que aprobó la ampliación de capital, el informe formulado por el auditor de cuentas de la Sociedad, que acreditaba que, una vez verificada la contabilidad social, resultaban exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar, es decir sobre 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.

Dicho informe fue presentado al efecto por el auditor de cuentas de la sociedad 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, Plaza Pablo Ruiz Picasso nº 1.

### 10.3. Cuando en la nota sobre los valores se incluya una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de esas personas, dirección profesional, calificaciones e interés importante en el emisor, según proceda. 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 de la nota sobre los valores.

No procede

### 10.4. 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.

### 10.5. Actualización del Documento de Registro.

Con posterioridad a la inscripción del Documento de Registro en los registros oficiales de la CNMV, no se han producido otros hechos que afecten significativamente a los estados financieros consolidados o individuales de Urbas Grupo Financiero, ni a la solvencia del emisor, ni que puedan afectar a la evaluación de las Acciones Nuevas, salvo los expuestos en las cuentas anuales auditadas cerradas a 31 de diciembre de 2014, la información periódica correspondiente al primer trimestre de 2015, y a los comunicados como Hechos Relevantes a la CNMV. Al amparo de lo establecido en el artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de junio, del Mercado de Valores, se procede a la actualización de dicho Documento de Registro, con la incorporación por referencia a la presente Nota de Valores de las cuentas anuales consolidadas auditadas e informe de gestión consolidado de Urbas y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 2014, la Información Financiera Intermedia consolidada, correspondiente al primer trimestre de 2015, y los comunicados como Hechos Relevantes a la CNMV, que pueden consultarse en la página web de la Sociedad ([www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es))

A continuación se muestran los datos consolidados más significativos del Grupo.

*a.1.) Balance de situación: Activo*

Datos a 31 de diciembre de 2014 (auditado) con datos de comparación 31 de diciembre de 2013 (auditado)

(Cifras en miles de euros)	Anual 2014	Var. 14/13	Anual 2013
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
Activos intangibles	20	-20,0%	25
Inmovilizaciones materiales	780	-1,4%	791
Inversiones inmobiliarias	3.415	-11,9%	3.875
Activos financieros no corrientes	8	-99,9%	9.103
Inversion en empresas asociadas	2.153	-47,1%	4.069
Activos por impuestos diferidos	-		-
<b>Total activo no corriente</b>	<b>6.376</b>	<b>-64,3%</b>	<b>17.863</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Existencias	57.189	-11,5%	64.652
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	231	-86,9%	1.759
Otros activos financieros corrientes	11.377	407,0%	2.244
Administraciones Públicas deudoras	388	-63,2%	1.055
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	392	10,7%	354
<b>Total activo corriente</b>	<b>69.577</b>	<b>-0,7%</b>	<b>70.064</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>75.953</b>	<b>-13,6%</b>	<b>87.927</b>

a.2.) Balance de situación: Pasivo

Datos a31 de diciembre de 2014 (auditado) con datos de comparación 31 de diciembre de 2013 (auditado)

(Cifras en miles de euros)	Anual 2014	Var. 15/14	Anual 2013
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Capital social	22.789	32,6%	17.187
Prima de emisión	2.355	0,0%	2.355
Reservas de la Sociedad Dominante	(14.273)	-179,5%	17.949
Reserva de fusión	(47.190)	0,0%	(47.190)
Reservas en sociedades consolidadas	3.484	33,7%	2.606
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(17.052)	-45,7%	(31.396)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas Soc Dom.	(49.887)	29,6%	(38.489)
Intereses minoritarios	5	0,0%	5
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>(49.882)</b>	<b>29,6%</b>	<b>(38.484)</b>
<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	29	-86,7%	218
Otros pasivos no corrientes	55	0,0%	55
Provisiones a largo plazo	12.921	18,1%	10.944
Pasivos por impuestos diferidos	-		-
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>13.005</b>	<b>15,9%</b>	<b>11.217</b>
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Provisiones a corto plazo	21	0,0%	21
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	86.275	-8,4%	94.220
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	11.589	3,3%	11.223
Administraciones Públicas acreedoras	10.779	173,4%	3.943
Otros pasivos corrientes	4.166	-28,0%	5.787
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>112.830</b>	<b>-2,1%</b>	<b>115.194</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>75.953</b>	<b>-13,6%</b>	<b>87.927</b>

b) Cuenta de resultados

Datos a 31 de mayo de 2015 (no auditado) con datos de comparación 31 de mayo de 2015 (no auditado)

(Cifras en euros)	1º Trimestre 2015	Var. 15/14	1º Trimestre 2014
<b>Importe neto de la cifra de negocio</b>	<b>794</b>	<b>-70,6%</b>	<b>2.702</b>
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)	(877)	-66,9%	(2.649)
Aprovisionamientos	-		-
Gastos de personal	(82)	-16,3%	(98)
Dotación a la amortización	(10)	-23,1%	(13)
Servicios exteriores	(381)	234,2%	(114)
Tributos	(3)	-97,1%	(104)
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	-		-
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	-		-
Otros ingresos de explotación	-		-
Otros gastos de explotación	(112)		-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>(671)</b>	<b>143,1%</b>	<b>(276)</b>
Ingresos financieros	-		-
Gastos financieros	(838)	-8,2%	(913)
Gastos financieros capitalizados	-		-
Rtdo de ent. valoradas método de la part. Bfo / (pda)	-		-
Variación de instrumentos financieros	-		-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(1.509)</b>	<b>26,9%</b>	<b>(1.189)</b>
Impuestos sobre las ganancias	-		-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(1.509)</b>	<b>26,9%</b>	<b>(1.189)</b>

**Madrid, 9 de julio de 2015.**

**D. JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ  
ROBISCO INVESMENT S.L.  
PRESIDENTE - CONSEJERO DELEGADO  
URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.**