



NOTA SOBRE LAS ACCIONES

AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACION DE CRÉDITOS POR IMPORTE DE 85.177.761,99 EUROS

Noviembre 2022

La presente Nota sobre las Acciones ha sido aprobada e inscrita ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 15 de noviembre de 2022.

Esta Nota sobre las Acciones ha sido redactada de conformidad con el modelo establecido en el Reglamento (UE) 2017/1129, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, y en el Anexo 12 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019.

La presente Nota sobre las Acciones es solo una parte del folleto elaborado por la Sociedad de conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, y se complementa con la Nota de Síntesis incluida en el Título I de esta Nota sobre las Acciones y con el Documento de Registro de la Sociedad inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 15 de noviembre de 2022, que puede consultarse en la página web corporativa de Urbas (www.grupourbas.com)¹ y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es)².

¹ La información contenida en estos sitios web no forma parte del folleto y no ha sido examinada o aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia a este Folleto.

² Ver Nota al pie de página 1.

ÍNDICE

Sección	Página
I. NOTA DE SÍNTESIS.....	4
II. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES.....	9
III. INFORMACION DE LOS VALORES (NOTA SOBRE LAS ACCIONES DE EMISIONES SECUNDARIAS DE VALORES PARTICIPATIVOS).....	12
1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.....	12
2. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES.....	13
3. INFORMACIÓN ESENCIAL.....	13
4. INFORMACIÓN SOBRE LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN....	16
5. CONDICIONES DEL AUMENTO POR CAPITALIZACIÓN DE DEUDAS.....	33
6. ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y MODALIDAD DE NEGOCIACIÓN.....	41
7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES.....	42
8. GASTOS DE LA EMISIÓN.....	43
9. DILUCIÓN.....	43
10. INFORMACIÓN ADICIONAL.....	44

ADVERTENCIA

El Folleto, compuesto por la presente nota sobre las acciones, la nota de síntesis incluida en este documento y el documento de registro de Urbas Grupo Financiero, S.A. inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 15 de noviembre de 2022, tiene una validez máxima de 12 meses a partir de la aprobación de esta nota sobre las acciones. No obstante, al referirse el presente folleto a la emisión de las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda, tal y como se define este término más adelante, su validez terminará con la admisión a negociación de las mismas.

Se advierte de que la obligación de incorporar un suplemento a este folleto en caso de nuevos factores significativos, errores materiales o inexactitudes graves no se aplicará en caso de que el folleto ya no sea válido.

RESTRICCIONES TERRITORIALES

El presente documento, y las partes que lo componen, no constituye una oferta de venta ni la solicitud de una oferta de compra de ningún valor, ni se llevará a cabo una venta de valores en ninguna jurisdicción en la que tal oferta, solicitud o venta fuera ilegal antes de obtener un registro o calificación bajo las leyes de valores de dicha jurisdicción.

I. NOTA DE SÍNTESIS

AUMENTO DE CAPITAL POR CAPITALIZACIÓN DE CRÉDITOS POR IMPORTE DE 85.177.761,99 EUROS

(Redactada según el artículo 7 del Reglamento (UE) 2017/1129, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE).

Esta nota de síntesis es solo una parte del folleto y se complementa con la Nota sobre las Acciones y el Documento de Registro, conjuntamente el Folleto, inscritos en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 15 de noviembre de 2022, los cuales pueden consultarse a través de la página web corporativa de Urbas (www.grupourbas.com)³ y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es)⁴.

Sección A – Introducción y Advertencias

ADVERTENCIAS
<ul style="list-style-type: none"> Esta nota de síntesis (el Resumen) debe leerse como introducción a la nota sobre las acciones (la Nota sobre las Acciones) y al documento de registro (el Documento de Registro) de URBAS (tal y como se define a continuación) (el Resumen, la Nota sobre las Acciones y el Documento de Registro, se denominarán conjuntamente, el Folleto). El Folleto puede consultarse a través de la página web corporativa de Urbas (www.grupourbas.com)⁵ y en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la CNMV) (www.cnmv.es)⁶. Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración del conjunto del Folleto por parte del inversor. El inversor puede perder la totalidad o parte del capital invertido. En caso de presentación ante un tribunal de una demanda relacionada con la información contenida en un folleto, es posible que el inversor demandante, en virtud del Derecho nacional, tenga que asumir los gastos de la traducción del folleto antes de iniciar el procedimiento judicial. Solo habrá lugar a la responsabilidad civil de las personas que hayan presentado este Resumen, incluida su traducción, si es engañoso, inexacto o incoherente con las demás partes del Folleto, o si, leído conjuntamente con el resto del Folleto, omite información fundamental para ayudar a los inversores a decidir si deben invertir o no en estos valores.
DENOMINACIÓN Y NÚMERO INTERNACIONAL DE IDENTIFICACION DE VALORES
<p>La denominación completa del emisor es “URBAS GRUPO FINANCIERO, S.L.” (la Sociedad, Urbas o el Emisor), siendo su marca comercial “URBAS”. A excepción de las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda (conforme a lo dispuesto en la sección C), a las que se les ha asignado el código ISIN provisional ES0182280273, las Acciones Nuevas del Aumento por Canje de Obligaciones (conforme a lo dispuesto en la sección C), y las acciones emitidas en la ampliación de capital por aportación no dineraria del 100% de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aprobada en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Compañía el 10 de julio de 2015, a las que se les asignó el código ISIN provisional ES0182280174, el resto de las acciones de la Sociedad están actualmente admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).</p> <p>El código ISIN de las acciones de URBAS actualmente en circulación es ES0182280018. La Agencia Nacional de Codificación de Valores Mobiliarios, entidad dependiente de la CNMV, asignó a las acciones ordinarias de URBAS para las que se solicita la admisión a negociación y a las que se refiere la presente Nota de Síntesis (las “Acciones Emitidas”) el código ISIN provisional ES0182280273. Una vez admitidas a cotización, las acciones de URBAS tendrán asignado el mismo código ISIN de las acciones de URBAS actualmente en circulación.</p>
IDENTIDAD Y DATOS DE CONTACTO DEL EMISOR
<p>La Sociedad es titular del Código de Identificación Fiscal (CIF) A-08.049.793 y del código LEI 959800R7U7E76YMJG243. El teléfono de contacto puesto por la Sociedad a disposición de sus accionistas e inversores es el +34 91 861 58 96. Los accionistas e inversores también podrán ponerse en contacto con la Sociedad a través de la siguiente dirección de correo electrónico: info@grupourbas.com. Las oficinas centrales se encuentran en Madrid, calle Gobelos, 15.</p>
IDENTIDAD Y DATOS DE CONTACTO DE LA AUTORIDAD COMPETENTE
<p>La CNMV es la autoridad competente en España a efectos del artículo 31 del Reglamento (UE) 2017/1129, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE. Los inversores pueden contactar con la CNMV a través de su servicio de atención telefónica al inversor en el número de teléfono 900 535 015. Las oficinas se encuentran en Madrid, calle Edison, 4.</p>
FECHA DE APROBACIÓN DEL FOLLETO
<p>El Folleto ha sido inscrito y registrado por la CNMV con fecha 15 de noviembre de 2022</p>

³ Ver Nota al pie de página 1.

⁴ Ver Nota al pie de página 1.

⁵ Ver Nota al pie de página 1.

⁶ Ver Nota al pie de página 1.

Sección B – Información fundamental del Emisor

¿QUIÉN ES EL EMISOR DE LOS VALORES?

Domicilio, forma jurídica, su identificador de entidad jurídica, el Derecho al amparo del cual opera y su país de constitución:

La Sociedad tiene su domicilio social en la calle Gobelos, 15, Madrid (España). La Sociedad es titular del Código de Identificación Fiscal (CIF) A- 08.049.793 y del código LEI 959800R7U7E76YMJG243. URBAS es una sociedad mercantil que reviste forma jurídica de sociedad anónima, tiene nacionalidad española y se rige por la 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 **Ley de Sociedades de Capital**), por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (la **Ley del Mercado de Valores**) y demás legislación complementaria.

Actividades principales:

URBAS desarrolla su actividad tanto en España como a nivel internacional (principalmente en Argelia, Bolivia, Colombia, Oriente Medio, Panamá y Portugal) en las siguientes divisiones principales:

Promoción inmobiliaria: que comprende los negocios de (i) promoción inmobiliaria (residencial y no residencial), (ii) gestión de suelo, (iii) de gestión de activos en rentabilidad, así como (iv) el de gestión de cooperativas y (v) desarrollo y gestión de centros residenciales y sociosanitarios, bajo las marcas “AdHome”, “Jaureguizar”, “CHR” y “Fortia”. La división inmobiliaria supuso en el primer semestre del ejercicio 2022 el 26% de las ventas del Grupo (2021: el 8% de las ventas del Grupo). En el primer semestre de del ejercicio 2022, el resultado de explotación (EBIT) alcanzó los 1,7 millones de euros, el EBITDA ^(*) los 2,7 millones de euros y el EBITDA ajustado ^(*) los 2,6 millones de euros. En el ejercicio 2021, el resultado de explotación (EBIT) alcanzó los 6,7 millones de euros, el EBITDA ^(*) los 7,3 millones de euros y el EBITDA ajustado ^(*) los 9,8 millones de euros.

Infraestructuras y Edificación: que comprende la construcción de todo tipo de obras civiles y de edificación, tanto para clientes públicos como para clientes privados, y tanto en territorio nacional como en el extranjero bajo las marcas “CHR”, “Ecisa”, “Joca”, “Murias” y “Urrutia”. Entre las grandes obras que URBAS realiza se encuentra la construcción de carreteras, puertos, infraestructuras ferroviarias y hospitales. La división de Infraestructuras y Edificación supuso en el primer semestre del ejercicio 2022 el 73% de las ventas del Grupo (2021: 91% de las ventas del Grupo), siendo generadas en el exterior el 20% de todas las ventas de esta división. En el primer semestre de del ejercicio 2022, el resultado de explotación (EBIT) alcanzó los 8,5 millones de euros, el EBITDA ^(*) los 12,3 millones de euros y el EBITDA ajustado ^(*) los 23,6 millones de euros. En el ejercicio 2021, el resultado de explotación (EBIT) alcanzó los 6,6 millones de euros, el EBITDA ^(*) los 12,9 millones de euros y el EBITDA ajustado ^(*) los 15,3 millones de euros. La cartera ^(*) de pedidos de la división de Infraestructuras y edificación a fecha 30 de junio de 2022 alcanzó los 654 millones de euros (31 de diciembre de 2021: 479 millones de euros).

Energía, Ingeniería e Industria: que incluye los negocios de: (i) autoconsumo fotovoltaico (bajo la marca “Sainsol”), (ii) la minería (bajo la marca “Ksilan”) y (iii) el desarrollo de proyectos de energías renovables y la gestión de activos energéticos e instalaciones de eficiencia energética, y (iv) la ingeniería y arquitectura desde agosto de 2022 (bajo la marca “Ingesser”). La división de Energía, Ingeniería e Industria supuso en el primer semestre del ejercicio 2022 el 0,1% de las ventas del Grupo (2021: 0,6% de las ventas del Grupo), siendo generadas en España en su totalidad. En el primer semestre de del ejercicio 2022, el resultado de explotación (EBIT) negativo alcanzó los (0,1) millones de euros, el EBITDA ^(*) negativo los (0,1) millones de euros y el EBITDA ajustado ^(*) negativo los (0,1) millones de euros. En el ejercicio 2021, el resultado de explotación (EBIT) alcanzó los 0,7 millones de euros, el EBITDA ^(*) los 0,7 millones de euros y el EBITDA ajustado ^(*) los 0,7 millones de euros.

Servicios: que implica la prestación de servicios de vigilancia y protección de establecimientos, bienes y personas bajo la marca “Kuo”. Esta actividad se inició el 1 de enero de 2022. La división de Servicios supuso en el primer semestre del ejercicio 2022 el 0,7% de las ventas del Grupo (2021: 0% de las ventas del Grupo), siendo generadas en España en su totalidad. En el primer semestre de del ejercicio 2022, el resultado de explotación (EBIT) negativo alcanzó los (0,1) millones de euros, el EBITDA ^(*) negativo los (0,1) millones de euros y el EBITDA ajustado ^(*) negativo los (0,05) millones de euros.

^(*) Es una medida alternativa de rendimiento (MAR). Para más información sobre los MARs véase el Anexo “Glosario de medidas alternativas de rendimiento” del Documento de Registro.

Principales accionistas y si es propiedad de terceros o está controlada directa o indirectamente por terceros con indicación en tal caso de sus nombres:

A fecha de la presente Nota sobre las Acciones el capital social de la Sociedad asciende a 437.374.459,46 euros, representado por 43.737.445.946 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas. Los accionistas significativos de la Sociedad una vez ejecutados los Aumentos de capital (conforme a lo dispuesto en la sección C) son los que se incluyen a continuación:

- Juan Antonio Acedo Fernández, indirectamente a través de la entidad Quantium Netherlands, B.V. ostenta el control sobre un 20,77 % del capital social. Además, Quantium Venture, S.L. ha suscrito un pacto parasocial con la compañía Al Alfa Holding, LLC, que cuenta con una participación de un 4,85% del capital social. En virtud de dicho pacto, ambas partes ejercerán su derecho de voto en Junta General de modo unitario. En caso de no existir acuerdo, prevalecerá el criterio de Quantium Venture, S.L.
- Juan Antonio Ibáñez Fernández, indirectamente a través de la entidad Darvenia Markets, B.V. ostenta el control sobre un 20,77 % del capital social.
- Alza Real Estate, S.A. directamente ostenta un 14,29 % del capital social e indirectamente, un 0,005 %, lo que hace un total del 14,29 % del capital social.
- H.H. Sheik Mohamed Bin Khalifa, indirectamente a través de la entidad Al Alfa Holding, LLC, ostenta el control sobre un 4,85 % del capital social.
- José Antonio Bartolomé Nicolás, indirectamente a través de las entidades Eurocometa, S.L.; Desarrollos Imicos, S.L.; Arrendaplus, S.L. y Rentas Madrid Capital, S.L., ostenta el control sobre un 4,05 % del capital social.

Fuente: Comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV([enlace](https://www.cnmv.es)) consultada a la fecha de la presente Nota de Síntesis).

Identidad de sus directores más importantes:

El Consejo de Administración de la Sociedad a la fecha de la presente Nota de Síntesis se compone de 8 miembros. Se indica a continuación la condición de sus miembros: un consejero dominical: D. Joao Jose de Gouveira (designado a propuesta de Al Alfa Holdings LLC); cuatro consejeros independientes: D. Jesús García Ponga; D. Jaime Polanco Soutillo; D. Luis Ramos Atienza, y Sanzar Asesoría, S.L. (representada por D. Ignacio Checa Zabala); tres consejeros ejecutivos: D. Juan Antonio Acedo Fernández (quien además ostenta el cargo de Presidente y Consejero Delegado); D. Adolfo José Guerrero Hidalgo y D. Pablo Cobo del Moral.

Identidad de sus auditores legales:

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de URBAS correspondientes al ejercicio anual auditado cerrado a 31 de diciembre de 2021 han sido auditadas por Baker Tilly Auditores, S.L.P. (“**Baker Tilly**”), entidad de nacionalidad española con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 137, 4ª planta, con C.I.F. B86300811, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 29348, folio 194, hoja M528304 e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S2106.

¿CUÁL ES LA INFORMACION FINANCIERA FUNDAMENTAL RELATIVA AL EMISOR?

Información financiera fundamental

A continuación, se incluyen las magnitudes clave que resumen la situación financiera del Grupo URBAS, relativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos y Consolidados a 30 de junio de 2022 y a las Cuentas Anuales consolidadas 31 de diciembre de 2021:

Importes en miles de euros	30 Junio	30 Junio	31 Diciembre	31 Diciembre
	2022	2021	2021	2020
	No auditado	Reexpresado (**) No auditado	Reexpresado (**)	
Cuenta de resultados				
Total ingresos	160.780	84.929	201.552	21.552
Resultado de explotación (EBIT)	10.002	6.689	14.026	7.270
Resultado financiero	6.911	24.862	46.495	4.856
Resultado antes de impuestos	16.913	31.551	60.521	12.126
Resultado consolidado del ejercicio	15.651	30.109	60.133	10.027
Resultado consolidado del ejercicio / período atribuido a los propietarios de la dominante	16.010	30.090	59.963	10.040
Crecimiento interanual de ingresos	89%	-	835%	-
Margen de beneficio de explotación ⁷	6%	8%	7%	34%
Margen de beneficio neto ⁸	10%	33%	30%	47%
Beneficio por acción ⁹	0,00037	0,00087	0,00161	0,00029

Importes en miles de euros	30 Junio	31 Diciembre	31 Diciembre
	2022	2021	2020
	No auditado	Reexpresado (**)	
Balance			
Activos totales	1.176,108	1.169.647	610.324
Patrimonio neto	582.740	586.108	332.147
Deuda financiera neta ¹⁰	269.389	239.139	211.743

Importes en miles de euros	30 Junio	30 Junio	31 Diciembre	31 Diciembre
	2022	2021	2021	2020
	No auditado	Reexpresado (**) No auditado	Reexpresado (**)	
Estado de flujos de caja				
Flujos de efectivo por actividades de explotación	(26.520)	(11.251)	(21.112)	(25.733)
Flujos de efectivo por actividades de inversión	1.733	14.944	11.462	2.174
Flujos de efectivo por actividades de financiación	22.351	15.444	32.060	25.963

(*) Cifras reexpresadas.

Información financiera proforma

No procede, puesto que el Documento de Registro de Urbas no contiene información proforma.

SALVEDADES DEL INFORME DE AUDITORIA

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de URBAS correspondientes al último ejercicio auditado cerrado a 31 de diciembre de 2021 han sido auditadas por la sociedad Baker Tilly Auditores, S.L.P. con una opinión favorable. En el informe de auditoría se incluye un párrafo de énfasis en el que se menciona que las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2021 fueron reformuladas con fecha 28 de abril de 2022 para recoger el hecho posterior relativo a la modificación del acuerdo de adquisición del Grupo Joca:

“Llamamos la atención a los señalado en la nota 32.3 de la memoria consolidada adjunta, en la que se expone que las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 han sido reformuladas con fecha 28 de abril de 2022 con motivo del hecho posterior descrito en dicha nota. Esta cuestión no modifica nuestra opinión”.

¿CUÁLES SON LOS PRINCIPALES RIESGOS ESPECÍFICOS DEL EMISOR?

A continuación se enumeran los principales riesgos que, actualmente, URBAS ha considerado específicos de la Sociedad:

Riesgos financieros

1. El Grupo podría verse afectado por no llegar a acuerdos para reestructurar su deuda financiera vencida.
2. El Grupo se enfrenta a riesgos relacionados con su nivel de endeudamiento financiero, capacidad de financiación y capacidad para llevar a cabo su plan de negocio.
3. El Grupo se podría verse afectado negativamente por la materialización de los riesgos asociados a la evolución del conflicto en Ucrania y del COVID-19, así como por otros factores del ámbito económico, político y financiero.
4. La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Urbas podría no reflejar de forma precisa el valor de los mismos en cada momento.
5. El Grupo podría registrar en el futuro un saneamiento contable de fondos de comercio, impuestos diferidos u otros activos intangibles.
6. La condición financiera y resultados del Grupo podrían verse afectados si no manejamos de forma efectiva nuestra exposición a los tipos de cambio de divisa extranjera o a los tipos de interés.

⁷ Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro).

⁸ Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro).

⁹ Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro).

¹⁰ Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro).

¿CUÁLES SON LOS PRINCIPALES RIESGOS ESPECÍFICOS DEL EMISOR?

Riesgos operacionales

7. Riesgos relacionados con la estrategia de crecimiento del Grupo y obtención de rentabilidad a través de adquisiciones de empresas o negocios y/o de activos inmobiliarios.

8. Riesgo de incumplimiento de las previsiones y estimaciones incluidas en el plan de negocio.

9. La fluctuación de los precios de los materiales de construcción y materias primas podría afectar negativamente a la Sociedad

Riesgos legales

10. Urbas y las sociedades del Grupo son parte en litigios, reclamaciones de carácter fiscal, y otros procedimientos judiciales.

Sección C – Información fundamental sobre los valores

¿CUÁLES SON LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES?

Tipo, clase e ISIN:

Los valores a los que se refiere la presente Nota sobre las Acciones son acciones ordinarias de URBAS de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta.

A excepción de las 8.517.776.199 Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda (tal y como define a continuación), a las que se les ha asignado el código ISIN provisional ES0182280273, las 393.461.066 Acciones Nuevas del Aumento por Canje de Obligaciones (tal y como se define más adelante) y las 30.759.040.000 acciones emitidas en la ampliación de capital por aportación no dineraria del 100% de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. aprobada en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Compañía el 10 de julio de 2015 a las que se les ha asignado el ISIN provisional ES0182280174, el resto de las acciones de la Sociedad están actualmente admitidas a negociación (4.067.168.681 acciones) en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo). En el momento de admisión a cotización de las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda, estas tendrán asignado el mismo código ISIN que el de las acciones actualmente admitidas a circulación, esto es, ES0182280208.

Moneda, denominación, valor nominal y número de valores emitidos:

Los valores a los que se refiere la Nota sobre las Acciones ascienden a 8.517.776.199 acciones nuevas de un céntimo de euro (0,01.-€) de valor nominal cada una de ellas que se han emitido en el aumento de capital por compensación de créditos como consecuencia de la capitalización de ciertos derechos de crédito.

No obstante lo anterior, se hace constar que además del Aumento por Capitalización de Deuda se han llevado a cabo los siguientes seis aumentos de capital por canje de obligaciones convertibles las cuales van a ser admitidas simultáneamente: (i) 7.142.857 acciones nuevas de un céntimo de euro (0,01.-€) de valor nominal cada una de ellas emitidas en el aumento de capital por canje de 10 obligaciones convertibles a las que se les ha asignado el código ISIN provisional de ES0182280265; (ii) 100.000.000 acciones nuevas de un céntimo de euro (0,01.-€) de valor nominal cada una de ellas emitidas en el aumento de capital por canje de 140 obligaciones convertibles a las que se les ha asignado el código ISIN provisional de ES0182280281; (iii) 66.256.702 acciones nuevas de un céntimo de euro (0,01.-€) de valor nominal cada una de ellas emitidas en el aumento de capital por canje de 1 obligación convertible a las que se les ha asignado el código ISIN provisional de ES0182280299; (iv) 70.573.329 acciones nuevas de un céntimo de euro (0,01.-€) de valor nominal cada una de ellas emitidas en el aumento de capital por canje de 1 obligación convertible a las que se les ha asignado el código ISIN provisional de ES0182280307; (v) 139.577.464 acciones nuevas de un céntimo de euro (0,01.-€) de valor nominal cada una de ellas emitidas en el aumento de capital por canje de 1.982 obligaciones convertibles a las que se les ha asignado el código ISIN provisional de ES0182280323; y (vi) 9.910.714 acciones nuevas de un céntimo de euro (0,01.-€) de valor nominal cada una de ellas emitidas en el aumento de capital por canje de 111 obligaciones convertibles a las que se les ha asignado el código ISIN provisional de ES0182280331.

Derechos inherentes a los valores:

Las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda, al igual que el resto de las acciones de la Sociedad en que está dividido su capital social, otorgan a sus accionistas los mismos derechos políticos y económicos, entre los que se incluyen: (i) el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales de manera proporcional a su valor nominal, a la percepción de dividendos a cuenta o definitivos y a participar en el reparto del patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad de manera proporcional al valor nominal de las acciones; (ii) el derecho a asistir y votar en las Juntas Generales de Accionistas, a hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, y a impugnar los acuerdos sociales; (iii) el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de acciones nuevas con cargo a aportaciones dinerarias y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión total o parcial del citado derecho de suscripción preferente; y (iv) el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

Relación relativa de los valores dentro de la estructura de capital en caso de insolvencia:

En caso de insolvencia, las acciones de la Sociedad únicamente confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto del patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad, una vez satisfechos todos los acreedores de la misma.

Eventuales restricciones a la libre negociabilidad de los valores:

Los Estatutos de la Sociedad no reflejan restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones de la Sociedad, por lo que las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa vigente.

Política de dividendos y de distribución de resultados:

El Art. 28 de los Estatutos Sociales de Urbas señala lo siguiente: "Del beneficio líquido que resulte del balance después de deducidos los gastos y de atender debidamente las amortizaciones, se aplicará (i) La cantidad precisa para cumplir las obligaciones impuestas por la Ley sobre reservas obligatorias; (ii) 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; y (iii) El resto se distribuirá en la forma en que acuerde la Junta General a propuesta del Consejo de Administración."

En la actualidad URBAS no ha establecido una política de reparto de dividendos, la cual, en cualquier caso y adicionalmente a lo expuesto dependerá de la obtención de beneficios. La Sociedad no ha repartido dividendos entre sus accionistas en los ejercicios 2021 y 2020.

¿DÓNDE SE NEGOCIARÁN LOS VALORES?

Se solicitará la admisión a negociación oficial de las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda de la Sociedad en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como su incorporación en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo). Se estima que las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda sean admitidas a negociación, previa verificación de la CNMV, en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona el 16 de noviembre de 2022

¿HAY ALGUNA GARANTÍA VINCULADA A LOS VALORES?

No procede, ya que las acciones emitidas no tienen ninguna garantía vinculada.

¿CUÁLES SON LOS RIESGOS ESPECÍFICOS DE LOS VALORES?

1. Riesgo de ventas significativas de acciones tras la admisión a cotización del capital pendiente.
2. El valor de cotización de las acciones de la Sociedad puede ser volátil y sufrir imprevistos y descensos significativos.
3. Los accionistas experimentarán una dilución en su participación en la Sociedad como consecuencia del Aumento de Capital por Capitalización de Deuda.
4. Riesgo de distribución de dividendos.

Sección D – Información fundamental sobre la oferta pública de valores o sobre su admisión a cotización en un mercado regulado

¿EN QUÉ CONDICIONES Y PLAZOS PUEDO INVERTIR EN ESTE VALOR?

Mediante la ampliación de capital por capitalización de deuda se produjo la emisión de 8.517.776.199 acciones ordinarias, de 0,010 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 34.826.208.682 a la 43.343.984.880, 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, y que quedaron inscritas en el Registro Mercantil el 15 de noviembre de 2021. Todos los accionistas de Urbas verán diluida su participación en un 24,5%. Los gastos totales del Aumento de Capital (133 miles de euros) representan aproximadamente el 0,13 % del contravalor de las acciones emitidas. La Sociedad no repercutió gastos a los suscriptores de las acciones emitidas, sin perjuicio de los gastos, corretajes y comisiones previstos expresamente en los folletos de tarifas de las Entidades Participantes de Iberclear en las que los suscriptores tengan depositadas sus Acciones.

¿QUIÉN ES EL OFERENTE O LA PERSONA QUE SOLICITA ADMISIÓN A COTIZACIÓN?

La persona que solicita la admisión a negociación de las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda es la propia Sociedad (ver la sección B de este Resumen relativa a la información fundamental sobre el Emisor).

¿POR QUÉ SE HA ELABORADO ESTE FOLLETO

El Folleto se ha elaborado con el objeto de solicitar la admisión a negociación de las nuevas acciones emitidas de la Sociedad en la ampliación de capital por capitalización de deuda, en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como su incorporación en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo) toda vez que al superar dicha ampliación superaba el 20% del capital admitido a cotización, la Sociedad, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017, tiene la obligación de publicar el Folleto. La operación de ampliación de capital por capitalización de deuda mantenida ejecutada se enmarca dentro del proceso de reforzamiento de los recursos propios y de la estructura financiera de Urbas, considerando el Consejo de Administración 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. 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 CIENTO SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS DOS EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS (106.472.202,47 €). La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún conflicto de interés que afecte a la Ampliación de Capital a la que se refiere la presente Nota sobre las Acciones.

II. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES

Antes de adoptar una decisión de inversión deben analizarse los factores de riesgo que se describen a continuación, así como el resto de información contenida en el documento de registro de la Sociedad aprobado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la CNMV) con fecha 15 de noviembre de 2022 (el **Documento de Registro**) y en esta Nota sobre las Acciones (la **Nota sobre las Acciones** y, junto con el Documento de Registro, el **Folleto**).

Cualquiera de estos riesgos podría afectar negativamente a las acciones de Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante, indistintamente, la Sociedad, la Compañía, Urbas o el Emisor), lo que podría ocasionar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los principales factores de riesgo a los que está expuesta Urbas, el grupo consolidado de sociedades del que Urbas es la entidad matriz (el **Grupo Urbas** o el **Grupo**) y su sector se describen en el Documento de Registro.

Si bien se considera que se han descrito todos los factores principales, podrían existir riesgos adicionales o incertidumbres que no se encuentran identificados actualmente o no se consideran significativos y que podrían afectar de manera adversa en el futuro al negocio o a la posición financiera de Urbas y del Grupo Urbas, y a la evolución de las acciones objeto de la presente información.

Los principales factores de riesgo asociados a los valores objeto de la presente Nota sobre las Acciones se describen a continuación.

RIESGOS DE LOS VALORES DE LOS AUMENTOS DE CAPITAL

1) **Riesgo de ventas significativas de acciones tras la admisión a cotización del capital pendiente.**

Mediante el Folleto del cual forma parte esta Nota sobre las Acciones, se van a admitir a cotización 8.517.776.199 acciones nuevas emitidas correspondientes al aumento de capital por capitalización de deuda mantenida con distritos acreedores de la Sociedad, que representan el 209,43% del capital actual admitido a cotización y el 19,47% del capital actual emitido.

Adicionalmente existen 393.461.066 acciones nuevas emitidas correspondientes a 6 aumentos de capital por canje de obligaciones convertibles, las cuales va a ser admitidas simultáneamente a cotización que representan el 9,67 % del capital actual admitido a cotización, y un 0,90% del capital actual emitido.

El conjunto de estas ampliaciones de capital representa el 219,10% del capital actual admitido a cotización, y un 20,37% del capital actual, y a pesar de la existencia de un acuerdo de permanencia (lock-up agreement) con parte de los accionistas titulares de dicho conjunto de acciones (véase sección 7.1 de esta Nota sobre las Acciones), la admisión a cotización del capital pendiente de las ampliaciones de capital antes mencionadas, podría conllevar la venta de un número sustancial de las acciones nuevas de la Sociedad en el mercado tras su admisión a cotización (un máximo de 5.209.276.466 acciones nuevas resultante de minorar la totalidad de las 8.911.237.265 acciones nuevas emitidas por las 2.101.960.799 acciones nuevas sujetas al acuerdo de lock-up y las 1.600.000.000 acciones nuevas que Urbas dispone en autocartera) en la medida que dichas ampliaciones cancelan deuda con acreedores, lo cual podría afectar negativamente al valor de cotización.

2) El valor de cotización de las acciones de la Sociedad puede ser volátil y sufrir imprevistos y descensos significativos.

El precio de mercado de las acciones de la Sociedad podría no reflejar el valor de los activos del Grupo y podría estar sujeto a fluctuaciones en respuesta a diversos factores, incluyendo, entre otros, la evolución de los resultados de explotación, la integración de las entidades adquiridas o nuevas adquisiciones, el desarrollo de procesos de reestructuración financiera u operativa o emisiones adicionales de capital o futuras enajenaciones. No puede asegurarse que las Acciones Nuevas vayan a cotizar a un precio igual o similar al que se ha realizado la emisión objeto de esta Nota sobre Acciones.

La capitalización bursátil de Urbas (calculada con las acciones emitidas) se situó a fecha 28 de octubre de 2022 en 599 millones de euros. Por otro lado, el volumen de contratación de las acciones de Urbas en el Mercado continuo se situó en 2022 (hasta el 28 de octubre de 2022) en 43,1 millones de euros (3.068,7 millones de acciones), siendo el volumen medio diario de contratación de 0,2 millones de euros (14,4 millones de acciones), y en el ejercicio 2021 en 143 millones de euros (7.607 millones de acciones).

Adicionalmente, atendiendo al volumen de contratación de las acciones de Urbas en el Mercado Continuo y a su limitada liquidez, no puede garantizarse a los accionistas que puedan disponer de un mercado lo suficientemente líquido como para vender sus acciones. En este sentido, en aquellas sesiones de negociación con una menor liquidez en las que se introduzcan órdenes de un volumen relativamente elevado pueden producirse alteraciones porcentualmente significativas en el precio de la acción de Urbas, contribuyendo a la consiguiente volatilidad de la acción.

3) Los accionistas actuales experimentarán una dilución en su participación como consecuencia de la ejecución del Aumento de Capital por Capitalización de Deuda.

Tratándose de una emisión de Acciones Nuevas por Capitalización de Deuda, de suscripción restringida y cuyas acciones van a ser admitidas a cotización a través del Folleto, todos los accionistas de Urbas verán diluida su participación en un 24,5% debido a que la ampliación de capital por capitalización de deuda elevó el número de acciones a 43.343.984.880 desde el número anterior que era de 34.826.208.681 acciones.

Por lo que respecta a las 393.461.066 acciones nuevas emitidas en las seis Ampliaciones por Canje de Obligaciones ejecutadas a la fecha de esta Nota sobre Acciones, e igualmente de suscripción restringida, las cuales van a ser admitidas a cotización simultáneamente, todos los accionistas de Urbas verán diluida su participación en un 1,1% al elevarse el número de acciones hasta 43.737.445.946 acciones. Por tanto, la dilución total de la participación de los accionistas de Urbas, ascenderá al 25,6 % del previamente ostentado teniendo en cuenta la totalidad de acciones admitidas.

A la fecha de esta Nota sobre Acciones, existen las siguientes obligaciones necesariamente convertibles en acciones de Urbas suscitadas pero pendientes de conversión a la fecha de esta Nota sobre las Acciones:

- **Serie Urbas Obligaciones convertibles Julio 2021:** 250 obligaciones convertibles de 10 miles de euros de valor nominal cada una de ellas, con un valor nominal conjunto de 2.500 miles de euros, suscritas por Global Tech Opportunities 10.
- **Serie Urbas Obligaciones convertibles Septiembre 2021:** 100 obligaciones convertibles de 10 miles de euros de valor nominal cada una de ellas, con un valor nominal conjunto de 1.000 miles de euros, suscritas por Global Tech Opportunities 10.

- **Serie Urbas Obligaciones convertibles Patrocinio Fuenlabrada Diciembre 2021:** 1 obligación convertible de 151,25 miles de euros de valor nominal suscrita por la entidad Baloncesto Fuenlabrada, S.A.D.
- **Serie Urbas Obligaciones convertibles Patrocinio C.D. Leganés Enero 2022:** 4 obligaciones convertibles de 151,25 miles de euros de valor nominal cada una de ellas, con un valor nominal conjunto de 600 miles de euros, suscritas por Club Deportivo Leganés, S.A.D.
- **Serie Urbas Obligaciones convertibles Adquisición Grupo CHR:** 90.809 obligaciones convertibles de 100 euros de valor nominal cada una de ellas, con un valor nominal conjunto de 9.081 miles de euros, suscritas por los vendedores del Grupo CHR.

El conjunto de estas obligaciones pendientes de conversión a un tipo de canje estimado de 0,0112 euros por acción resultaría en la emisión de 1.190.816.964 acciones nuevas de suscripción restringida, lo que conllevaría una nueva dilución.

También, existirían las siguientes obligaciones emitidas, pendientes de suscripción y conversión:

- **Serie Urbas Obligaciones convertibles Septiembre 2021:** 100 obligaciones convertibles de 10 miles de euros de valor nominal cada una de ellas, con un valor nominal conjunto de 1.000 miles de euros, pendientes de suscripción por Global Tech Opportunities 10.
- **Serie Urbas Obligaciones convertibles Patrocinio Fuenlabrada Diciembre 2021:** 1 obligación convertible de 151,25 miles de euros de valor nominal pendiente de suscripción por la entidad Baloncesto Fuenlabrada, S.A.D.

El conjunto de estas obligaciones pendientes de suscripción y conversión a un tipo de canje estimado de 0,0112 euros por acción resultaría en la emisión de 102.790.179 acciones nuevas de suscripción restringida, lo que conllevaría una nueva dilución.

Igualmente existen acuerdos en firme de capitalización de deudas mantenidas con fondos de inversión por importe de 34.452 miles de euros en proceso de ejecución a la fecha de este Documento de Registro (véase Nota 7.5.4 de los Estados Financieros Intermedios Resumidos y Consolidados del primer semestre de 2022) que a un tipo de canje estimado de 0,0125 euros por acción, resultaría en la emisión de 2.756.189.526 acciones nuevas de suscripción restringida, lo que conllevaría una nueva dilución.

Adicionalmente, la Sociedad podría llevar a cabo aumentos de capital adicionales derivados de la emisión de nuevas obligaciones convertibles y su posterior suscripción y conversión o de compensaciones de créditos que están autorizadas por la Junta General de fecha 8 de julio de 2022, en un futuro. En el supuesto de que se realizasen, los accionistas de la Sociedad podrían ver diluida nuevamente su participación en el capital de la Sociedad en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de suscripción preferente o éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

4) Riesgo de distribución de dividendos

A pesar de que el Plan de Negocio 2021-2024 prevé un plan de distribución de dividendos, existe una incertidumbre futura sobre la distribución de dividendo a los accionistas, dado que la Sociedad no ha establecido una política de reparto de dividendos ni ha repartido dividendos en los últimos ejercicios. Asimismo, el pago de dividendos dependerá de diversos factores incluyendo, entre otros, la satisfactoria gestión del negocio, sus resultados operativos, las limitaciones previstas en la normativa legal para la distribución de dividendos y las que contractualmente pueda asumir la Sociedad con sus acreedores financieros.

III INFORMACIÓN SOBRE LOS VALORES (NOTA SOBRE LAS ACCIONES DE EMISIONES SECUNDARIAS DE VALORES PARTICIPATIVOS)

1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACION SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACION DE AUTORIDAD COMPETENTE

1.1 Personas que asumen la responsabilidad del contenido de la Nota sobre las Acciones

D. Juan Antonio Acedo Fernández, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de URBAS y especialmente facultado por los acuerdos de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de 8 de julio de 2022 y por el acuerdo del Consejo de Administración de fecha 8 de julio de 2022, en nombre y representación de la Sociedad, asume la responsabilidad por el contenido de esta Nota sobre las Acciones, cuyo formato se ajusta al Anexo 12 del Reglamento (UE) 2019/980, de la Comisión, de 14 de marzo de 2019 (el **Reglamento Delegado**).

1.2 Declaración de responsabilidad

D. Juan Antonio Acedo Fernández, en nombre y representación de la Sociedad, declara que según su conocimiento, la información contenida en esta Nota sobre las Acciones es conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

1.3 Declaración e informes de expertos

No procede.

1.4 Informaciones procedentes de terceros

No procede.

1.5 Declaraciones sobre la aprobación de la Nota sobre las Acciones por parte de la Autoridad Competente

Se deja constancia de que:

- (i) La presente Nota sobre las Acciones ha sido aprobada por la CNMV, en calidad de autoridad competente en virtud del Reglamento (UE) 2017/1129 (Reglamento de Folletos).
- (ii) La CNMV solo ha aprobado esta Nota sobre las Acciones en cuanto alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el Reglamento de Folletos.
- (iii) Dicha aprobación no deberá considerarse como un refrendo de la calidad de los valores a los que se refiere esta Nota sobre las Acciones.

- (iv) Los inversores deben evaluar por sí mismos la idoneidad de la inversión en dichos valores.
- (v) Esta Nota sobre las Acciones ha sido elaborada como parte de un folleto simplificado de conformidad con el artículo 14 del Reglamento de Folletos.

2. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES

La sección 2, relativa a los factores de riesgo de los valores, se encuentra recogida en la parte II de esta Nota sobre las Acciones.

3. INFORMACION ESENCIAL

3.1 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión y admisión a cotización.

3.2 Motivos de la emisión y uso de los ingresos

La emisión de las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda (tal y como este término se define en el apartado 4.1 de esta Nota sobre las Acciones) tiene por objeto fortalecer la estructura de capital de la Sociedad y era necesaria por razones de consolidación de balance, disminución de pasivo, y atención de exigencias de reembolso de los créditos incluidos en la presente Nota sobre Acciones (véase punto 5.1.4).

3.3 Declaración sobre el capital de explotación

El emisor dispone de capital de explotación (o Fondo de maniobra) suficiente para para hacer frente a sus actuales necesidades de negocio para, al menos, los próximos 12 meses. Al 30 de junio de 2022, el fondo de maniobra del Grupo asciende a 532.711 miles de euros, cuyo cálculo se detalla a continuación:

Miles de euros	30 Junio 2022
Activo corriente	861.872
Pasivo corriente	(329.161)
Fondo de maniobra¹¹	532.711

¹¹ Es una medida alternativa de rendimiento (MAR). Para más información sobre los MARs véase el Anexo "Glosario de medidas alternativas de rendimiento" del Documento de Registro.

3.4 Capitalización y endeudamiento

A continuación se detallan los recursos propios y el endeudamiento del Grupo Urbas a 30 de septiembre de 2022:

Cifras consolidadas	Miles de euros		
	Total	No corriente	Corriente
	No auditado	No auditado	No auditado
DEUDA FINANCIERA	309.448	193.782	115.666
Garantizada ¹³	11.776	10.138	1.638
Con garantía ¹⁴	240.956	168.084	72.873
No garantizada / sin garantía	56.716	15.560	41.156
FONDOS PROPIOS			
Capital social	437.374		
Prima de emisión	83.755		
Reservas ¹⁵ (*)	18.250		
Acciones propias	(22.720)		
Otros instrumentos de patrimonio neto	34.452		
Total	551.111		

¹³ Aquella deuda corriente o no corriente que esté garantizada por otra entidad, es decir, si la obligación de deuda recae en un tercero en caso de impago del emisor.

¹⁴ Aquella deuda corriente con garantía o una deuda no corriente con garantía, es decir, si la deuda está respaldada por garantías reales.

¹⁵ Esta partida no incluye las ganancias acumuladas al periodo cerrado el 30 de septiembre de 2022.

A continuación, se detallan las partidas de liquidez y endeudamiento financiero del Grupo Urbas a 30 de septiembre de 2022:

Cifras consolidadas en miles de euros	30 Septiembre 2022
	No auditado
A Efectivo	23.340
B Otros activos líquidos equivalentes	-
C Otros activos financieros corrientes	-
D LIQUIDEZ (A+B+C)	23.340
E Deuda financiera actual (incluidos instrumentos de deuda, pero excluida la parte actual de la deuda financiera no corriente)	115.666
F Parte actual de la deuda financiera no corriente	-
G ENDEUDAMIENTO FINANCIERO CORRIENTE (E+F)	115.666
H ENDEUDAMIENTO FINANCIERO CORRIENTE NETO (G-D)	92.326
I Deuda financiera no corriente (excluida la parte actual y los instrumentos de deuda)	193.782
J Instrumentos de deuda	-
K Cuentas comerciales no corrientes y otras cuentas por pagar	-
L ENDEUDAMIENTO NO CORRIENTE FINANCIERO (I+J+K)	193.782
DEUDA FINANCIERA TOTAL (H+L)	286.108

Por último, de conformidad con lo dispuesto en las directrices sobre requisitos de divulgación en el marco del Reglamento sobre el folleto emitidas por ESMA (en inglés European Securities and Markets Authority), se incluyen a continuación las siguientes notas adicionales:

Deuda corriente o no corriente con garantía

(i) Préstamos hipotecarios

A 30 de septiembre de 2022 determinados activos del inmovilizado material, activos no corrientes mantenidos para la venta, determinadas inversiones inmobiliarias y existencias se encuentran afectos a garantías hipotecarias, por importe de 15.310 miles de euros, 6.740 miles de euros, 23.545 miles de euros y 195.361 miles de euros, respectivamente.

Efectivo

La partida de efectivo está constituida por los saldos efectivos en caja y bancos. El saldo de la cuenta de tesorería es de 23.340 miles de euros que incluye efectivo con restricciones de disponibilidad por importe de 6.199 miles de euros.

No ha habido variaciones significativas en la información contenida en los cuadros anteriores, desde el 30 de septiembre de 2022 hasta la fecha de registro de la presente Nota sobre las Acciones.

Endeudamiento financiero por Arrendamientos

El endeudamiento financiero incluye otros pasivos financieros entre los que destacan, arrendamientos en pasivo no corriente y corriente por importe de 1.173 miles de euros y 1.751 miles de euros, respectivamente.

4. INFORMACIÓN SOBRE LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A COTIZACIÓN.

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

Los valores a los que se refiere la presente Nota sobre las Acciones son las 8.517.776.199 acciones nuevas que se emitirán en el Aumento por Capitalización de Deuda (las “**Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda**”).

Las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda son 8.517.776.199 acciones ordinarias de la Sociedad de nueva emisión, con un valor nominal de 0,010 euros cada una de ellas.

Las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda se emiten al mismo valor nominal que las actuales acciones de la Sociedad que se encuentran en circulación. Las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda gozarán de plenos derechos políticos y económicos, pertenecerán a la misma clase y otorgarán a sus titulares los mismos derechos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación desde el momento de la inscripción de los Aumentos de Capital en el Registro Mercantil.

La Agencia Nacional de Codificación de Valores ha asignado a las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda el Código ISIN provisional ESO182280273. Una vez que las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda sean admitidas a cotización, se equiparán a las restantes acciones de la Sociedad en circulación y tendrán el mismo Código ISIN ESO182280018.

Se hace constar que posteriormente a la ejecución del Aumento por Capitalización de Deuda y emisión de las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda, se han ejecutado otras ampliaciones de capital por canje de obligaciones (las “**Acciones Nuevas del Aumento por Canje de Obligaciones Convertibles**”), las cuales van a ser admitidas simultáneamente, que se describen a continuación:

- En septiembre de 2021, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 71.428,57 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 7.142.857 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,004 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 10 obligaciones convertibles de valor nominal 10.000 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0140 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 25 de noviembre de 2021 y están pendientes de ser admitidas a cotización. La Agencia Nacional de Codificación de Valores ha asignado a las Acciones Nuevas del Aumento por Canje de obligaciones el Código ISIN provisional ESO182280265.
- En diciembre de 2021, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 1.000.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 100.000.000 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,004 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 140 obligaciones convertibles de valor nominal 10.000 euros cada una de ellas, a un precio de conversión de 0,0140 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de febrero de 2022 y están pendientes de ser admitidas a cotización. La Agencia Nacional de Codificación de Valores ha asignado a las Acciones Nuevas del Aumento por Canje de obligaciones el Código ISIN provisional ESO182280281.
- En febrero de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 662.567,02 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 66.256.702 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,005 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 1 obligación convertible de valor nominal de 1.000.000 euros a un precio de conversión de 0,0151 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de mayo de 2022 y están pendientes de ser admitidas a cotización. La Agencia Nacional de Codificación de Valores ha asignado a las Acciones Nuevas del Aumento por Canje de obligaciones provisional ESO182280299.

- En abril de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 705.733,29 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 70.573.329 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0042 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 1 obligación convertible de valor nominal de 1.000.000 euros a un precio de conversión de 0,0142 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 22 de junio de 2022 y están pendientes de ser admitidas a cotización. La Agencia Nacional de Codificación de Valores ha asignado a las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda el Código ISIN provisional ES0182280307.
- En junio de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 1.395.774,64 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 139.557.464 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0042 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 1.982 obligaciones convertibles de valor nominal de 1.000 euros a un precio de conversión de 0,0142 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 14 de julio de 2022 y están pendientes de ser admitidas a cotización. La Agencia Nacional de Codificación de Valores ha asignado a las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda el Código ISIN provisional ES0182280323.
- En agosto de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 99.107,14 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 9.910.714 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0012 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 111 obligaciones convertibles de valor nominal de 1.000 euros a un precio de conversión de 0,0112 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 15 de septiembre de 2022 y están pendientes de ser admitidas a cotización. La Agencia Nacional de Codificación de Valores ha asignado a las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda el Código ISIN provisional ES0182280331.

Una vez que las Acciones Nuevas del Aumento por Canje de Obligaciones sean admitidas a cotización, se equiparán a las restantes acciones de la Sociedad en circulación y tendrán el mismo Código ISIN ES0182280018.

Las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda junto con las Acciones Nuevas Aumento por Canje de Obligaciones Convertibles serán admitidas a cotización simultáneamente.

4.2. Moneda de emisión de los valores

La divisa de las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda será el euro (€).

4.3 Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 6 de agosto de 2021, acordó la ampliación de capital mediante compensación de créditos que cumpliesen 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 eran exigibles, y por tanto eran líquidos, y que el vencimiento de los restantes no era superior a cinco años, lo cual implicó la extinción de estos, 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 16 de septiembre de 2021, durante el primer plazo de ratificación y adhesión, que es objeto de la presente Nota sobre las Acciones, abierto el día 6 de agosto de 2021, se procedió a aumentar el capital social por un importe nominal de OCHENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (85.177.761,99 €), más una prima de emisión de VEINTIUN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (21.294.440,51 €), lo que hace un total de CIENTO SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS DOS EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS (106.472.202,47 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 8.517.776.199 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 34.826.208.682 a la 43.343.984.880, 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 10 de septiembre de 2021, siendo la suscripción de dicha ampliación de capital como se hizo constar en la escritura pública de ampliación de capital otorgada el día 17 de septiembre de 2021, de acuerdo a los datos y procedimiento mencionados en el apartado 5.1.6 de la Nota sobre los Valores. Esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 15 de noviembre de 2021.

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 (Baker Tilly Auditores, S.L.P), que acreditaba que:

“En nuestra opinión, el documento preparado por los Administradores ofrece información adecuada respecto a los créditos compensar para aumentar el capital social de Urbas Grupo Financiero, S.A., los cuales, al menos en un 25 por 100 son líquidos, vencidos y exigibles, y el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años”.

Dicho informe fue presentado al efecto el 6 de junio de 2022 por sociedad Baker Tilly Auditores, S.L.P., con CIF B86300811, y domicilio en Paseo Castellana, número 135, piso 4º; CP 28046 Madrid, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S2106.

4.4 Descripción de cualquier restricción sobre la transmisibilidad de los valores.

Los Estatutos de la Sociedad no reflejan restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones de la Sociedad, por lo que las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y demás normativa vigente.

A la fecha de la presente Nota sobre las Acciones sigue vigente el pacto de sindicación de voto suscrito el 6 de agosto de 2021 entre Quantium Ventures, S.L. titular indirecto de un 20,77% del capital social de la Sociedad y la mercantil Al Alfia Holding, LLC, que tiene el control de un 4,849% de su capital social tras la adquisición del grupo constructor Ecisa, por un período de 2 años, que supone un porcentaje de los derechos conjunto de voto del 25,62%. En virtud de dicho pacto, ambas partes ejercerán su derecho de voto en la Junta General de Accionistas de modo unitario.

En caso de no existir acuerdo, prevalecerá el criterio de Quamtium Venture, S.L. (D. Juan Antonio Acedo Fernández). En virtud de dicho pacto las partes se comprometen a no vender, enajenar, ceder, prestar, constituir gravámenes, usufructos ni, en general, efectuar ningún acto de disposición sobre cualesquiera de las acciones de su titularidad sindicadas de las cuales sea o pudiera ser titular durante su plazo de vigencia, que se extiende durante dos años desde la suscripción.

4.5 Advertencia de que la legislación fiscal del Estado miembro del inversor y del país de constitución del Emisor puede influir en los ingresos derivados de los valores.

Se facilita a continuación una descripción general, de acuerdo con la legislación española en vigor (incluyendo su desarrollo reglamentario) a la fecha de esta Nota sobre las Acciones, del régimen fiscal aplicable a los inversores en relación con la adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de las Acciones Emitidas.

Por tanto, se aconseja a los inversores, tanto españoles como extranjeros, que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores habrán de considerar los posibles cambios de la legislación aplicable o de la interpretación que de la misma realice la Administración o los Tribunales.

Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones

La suscripción y, en su caso, ulterior transmisión de las Acciones Emitidas estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos previstos en el artículo 314 de la Ley del Mercado de Valores, y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

Imposición derivada de la titularidad y posterior transmisión de las acciones.

ACCIONISTAS RESIDENTES EN TERRITORIO ESPAÑOL

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas que tengan la consideración de residentes fiscales en territorio español, así como a los inversores personas físicas residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado como paraíso fiscal) que sean contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (IRNR), y que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (TRLIRNR). Se considerarán inversores residentes en España, a estos efectos, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la Doble Imposición (los CDI) firmados por nuestro país, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS) y las personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (la 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 10.1 de la mencionada norma. Igualmente, tendrán la consideración de inversores residentes en España a efectos fiscales las personas físicas de nacionalidad española que, cesando su residencia fiscal en España, acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el periodo impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes en virtud del artículo 8.2 de la referida LIRPF.

En el caso de personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento a territorio español, podrán optar por tributar por el IRNR, con las reglas especiales previstas en el apartado 2 del artículo 93 de la LIRPF, manteniendo la condición de contribuyentes por el IRPF, durante el periodo en que se efectúe el cambio de residencia y los cinco siguientes siempre que se cumplan los requisitos recogidos en dicho artículo 93 de la LIRPF.

(A) Personas Físicas.

I. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Dividendos y otros rendimientos

Los rendimientos percibidos por los inversores residentes en España en concepto de dividendos, participaciones en beneficios, primas de asistencia a Juntas Generales o cualquier otra utilidad derivada de su condición de accionista de la Sociedad tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario, a integrar en la base imponible del ahorro de su IRPF de acuerdo con el artículo 25.1 de la LIRPF.

Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las acciones de la Sociedad, conforme a lo previsto en el artículo 26 de la LIRPF, pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera.

El dividendo o rendimiento neto se integrará en la base imponible del ejercicio en el que sea exigible para su perceptor como renta del ahorro, gravándose al tipo fijo del 19% (para los primeros 6.000 euros de base liquidable del ahorro obtenidos por la 27 persona física), del 21% (para la base liquidable entre 6.000,01 euros y 50.000 euros), del 23% (para la base liquidable comprendida entre 50.000,01 euros y 200.000 euros), y del 26% (para la base liquidable que exceda de 200.000 euros). Al objeto de aplicar estos tipos de gravamen deberá tenerse en consideración la totalidad de rentas calificables como rendimientos del capital mobiliario y ganancias y pérdidas patrimoniales que integran la base liquidable del ahorro del contribuyente del IRPF durante el período impositivo, y no sólo las rentas percibidas por su condición de accionista de la Sociedad.

Asimismo, los accionistas soportarán con carácter general una retención a cuenta del IRPF del 19%. La retención a cuenta será deducible de la cuota líquida del IRPF y, en caso de insuficiencia de esta, dará lugar a las devoluciones previstas en la LIRPF.

Prima de emisión

El importe de los dividendos distribuidos por compañías cotizadas en un mercado regulado, según la Directiva 2004/39CE, de 21 de abril (refundida mediante la Directiva 2014/65/UE, de 15 de mayo) y conforme al artículo 25.1.e) de la LIRPF, con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el valor de adquisición de las acciones de la Sociedad, y el exceso que pudiera resultar tributará como rendimiento del capital mobiliario, que deberá integrarse en la base imponible del ahorro.

Los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta, salvo que procedan de beneficios no distribuidos en virtud del artículo 75.3.h) del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Ganancias y pérdidas patrimoniales

La transmisión de las acciones de la Sociedad, bien a título oneroso o, en los casos previstos en la LIRPF, a título lucrativo inter vivos, dará lugar a una ganancia o pérdida patrimonial que se computará por diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición de acuerdo con los artículos 34 y siguientes de la LIRPF y se integrará en la base imponible del ahorro del impuesto.

A estos efectos, en operaciones a título oneroso, según el artículo 35 de la LIRPF, el valor de adquisición de las acciones de la Sociedad vendrá determinado por el importe real por el que la adquisición de dichas acciones se hubiera efectuado en la fecha en que se produjo su adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el inversor. En adquisiciones a título lucrativo, se aplicarán las mismas reglas, tomando por importe real de los valores respectivos aquellos que resulten de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que puedan exceder del valor de mercado. 28 El valor de transmisión en operaciones a título oneroso, de acuerdo con los artículos 35 y 37.1.a) de la LIRPF, vendrá determinado por su valor de cotización en la fecha de la transmisión, o por el precio pactado si fuese superior, minorado en los gastos e importes inherentes a la misma satisfechos por el transmitente. En el caso de transmisiones a título lucrativo inter vivos, el valor de transmisión será el que resulte de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que pueda exceder del valor de mercado.

Si el saldo resultante de la integración y compensación en la base imponible del ahorro de las ganancias y pérdidas patrimoniales resultase positivo, el tipo de gravamen aplicable será idéntico al referido en la sección de dividendos y otros rendimientos.

Entre las normas de aplicación a las ganancias y pérdidas patrimoniales, cabe destacar:

- Cuando el accionista posea acciones de la Sociedad adquiridas en distintas fechas (pero que sean valores homogéneos), se entenderán transmitidas las adquiridas en primer lugar conforme al artículo 37.2 de la LIRPF (método FIFO). En el caso de acciones totalmente liberadas, se considerará como antigüedad de las mismas la que corresponda a las acciones de las cuales procedan.
- En el supuesto de que la transmisión de las acciones de la Sociedad diese lugar a una pérdida patrimonial, dicha pérdida no se computará en los casos y con los requisitos previstos en el artículo 33.5.f) de la LIRPF, esto es, cuando en los dos meses previos o posteriores a la transmisión con pérdida se hubieran adquirido valores homogéneos y se trate de transmisiones de valores admitidos a negociación en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores definidos en la Directiva 2004/39/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de abril de 2004 relativa a los mercados de instrumentos financieros (refundida mediante la Directiva 2014/65/UE, de 15 de mayo). Tampoco se computarán las pérdidas patrimoniales que se deban a transmisiones lucrativas por actos inter vivos o a liberalidades. De acuerdo con el artículo 49 de la LIRPF, en el supuesto de que la pérdida sí fuera computable, esta se compensará con las ganancias de patrimonio incluidas en la base imponible del ahorro. Si tras dicha compensación resultase saldo negativo, su importe podrá compensarse con el saldo positivo de los rendimientos de capital mobiliario netos de la base imponible del ahorro, con un límite del 25% de su importe. El saldo negativo restante podrá compensarse en los próximos cuatro años.

El importe obtenido por la transmisión de los derechos de suscripción preferente de valores admitidos a negociación en alguno de los mercados regulados de valores definidos en la Directiva 2004/39/CE del Parlamento Europeo, tendrá el tratamiento fiscal de ganancia patrimonial integrable en la base del ahorro tal y como se ha descrito, quedando sujeto a retención a un tipo de retención del 19%. La retención será practicada por la entidad depositaria y, en su defecto, el intermediario financiero o el fedatario público que haya intervenido en la transmisión.

La entrega de acciones liberadas por la Sociedad a sus accionistas no constituirá renta para estos. En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición tanto de éstas como de las que procedan resultará de repartir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho por el contribuyente.

Las ganancias patrimoniales obtenidas por contribuyentes del IRPF no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta, excepción realizada de lo señalado para la venta de los derechos preferentes de suscripción.

II. Impuesto sobre el Patrimonio.

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la LIRPF, están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio (el IP) por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre del correspondiente ejercicio fiscal, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del IP que, a estos efectos, fija un mínimo exento de 700.000 euros por cada contribuyente, de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 3,5%, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España tenedoras de Acciones Emitidas y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año, las cuales se computarán según el valor de negociación medio del cuarto trimestre de dicho año. El Ministerio de Hacienda pública anualmente el mencionado valor de negociación medio a efectos de este impuesto.

A la fecha de elaboración de esta Nota sobre las Acciones, todo lo señalado con respecto al IP resulta de aplicación para el ejercicio 2021.

III. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

La transmisión de las acciones de la Sociedad a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España estará sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (el ISD) en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del ISD, siendo sujeto pasivo el adquirente de las acciones de la Sociedad, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable (resultado de aplicar en la base imponible las reducciones que correspondan) oscila entre el 7,65% y el 34%, que podrá variar conforme a la normativa de cada Comunidad Autónoma.

No obstante, la aplicación sobre la cuota así obtenida de determinados coeficientes multiplicadores y reducciones en función del patrimonio preexistente y el grado de parentesco del adquirente puede suponer una tributación entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. En cualquier caso, la normativa propia de cada Comunidad Autónoma puede haber aprobado determinados beneficios fiscales.

(B) Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades.

Dividendos o participaciones en beneficios

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, o los contribuyentes del IRNR que actúen en España a través de establecimiento permanente, deberán integrar en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios recibidos como consecuencia de la titularidad de las acciones de la Sociedad, en la forma prevista en los artículos 10 y siguientes de la LIS (tomándose en consideración las normas de naturaleza contable que resulten por aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.3 de la LIS), tributando con carácter general al tipo de gravamen del 25% (no obstante, existen tipos de gravamen especiales para otro tipo de entidades).

No obstante, en caso de que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 21 de la LIS, entre otros, que la participación en la Sociedad sea al menos de un 5% y que dicha participación se haya poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar el año, los dividendos estarán exentos. El importe de dichos dividendos a los que resulte de aplicación la citada exención se reducirá, a efectos de la aplicación de dicha exención, en un 5% en concepto de gastos de gestión referidos a las acciones de las que proceden.

No obstante, dicha exención aplicará igualmente en el caso de acciones adquiridas en los períodos impositivos iniciados con anterioridad al 1 de enero de 2021 que tuvieran un valor de adquisición superior a 20 millones de euros sin alcanzar el citado porcentaje del 5%, siempre que cumplan el resto de los requisitos previstos en el artículo 21 de la LIS, durante los períodos impositivos que se inicien dentro de los años 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025.

En el supuesto de que más del 70% de las rentas del sujeto pasivo deriven de dividendos, participaciones en beneficios o rentas derivadas de la transmisión de valores representativos del capital o de los fondos propios de entidades, la aplicación de la exención mencionada en el párrafo anterior estará sujeta a restricciones adicionales, requiriendo sustancialmente que el accionista posea una participación indirecta de al menos el 5% del capital social de las sociedades filiales de segundo o ulterior nivel. Se insta a los accionistas a consultar a sus asesores fiscales sobre el cumplimiento de los requisitos para la aplicación de la mencionada exención.

Asimismo, los sujetos pasivos del IS soportarán una retención, a cuenta del referido impuesto, del 19% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo que estén 31 exentos de gravamen, siempre que se haya cumplido de manera ininterrumpida el periodo de tenencia de un año y se le haya comunicado a la Sociedad que concurren los requisitos establecidos en el artículo 21 de la LIS así como los datos identificativos del perceptor y la documentación que justifique el cumplimiento de los referidos requisitos, en cuyo caso no se practicará retención alguna.

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, dará lugar a las devoluciones previstas en la LIS.

Prima de emisión

Con carácter general, no existirá obligación de practicar retención o ingreso a cuenta respecto de las rentas derivadas de la distribución de dividendos con cargo a la prima de emisión.

Rentas derivadas de la transmisión de las acciones de la Sociedad

Los sujetos pasivos del IS, así como los contribuyentes del IRNR que actúen en España a través de establecimiento permanente, deberán integrar en su base imponible la renta derivada de la transmisión onerosa o lucrativa de las acciones de la Sociedad o de cualquier otra alteración patrimonial, en la forma prevista en los artículos 10 y siguientes de la LIS (tomándose en consideración las normas de naturaleza contable que resulten de aplicación por aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.3 de la LIS), tributando al tipo de gravamen general del 25% (no obstante existen tipos de gravamen especiales para otro tipo de entidades). La renta derivada de la transmisión de las acciones de la Sociedad no estará sometida a retención a cuenta del IS.

En la medida que se cumplan los requisitos de participación establecidos en el artículo 21.3 de la LIS, la ganancia patrimonial estaría exenta de tributación, siempre que se sea titular de dicha participación y se cumplan los requisitos el día en que se produce la transmisión, si bien dicha exención se reducirá, a efectos de la aplicación de dicha exención, en un 5% en concepto de gastos de gestión referidos a las acciones de las que proceden.

En caso de que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 21.3 de la LIS, no se integrará en la base imponible la renta negativa derivada de la transmisión de las acciones. En este caso, el requisito de participación se entenderá cumplido cuando el mismo se haya alcanzado en algún momento durante el año anterior al día en que se produzca la transmisión.

Se debe tener en cuenta que, entre otras restricciones, siempre que la sociedad adquirente de las acciones sea una entidad del mismo grupo de sociedades que la transmitente, según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, las pérdidas derivadas de la transmisión no son deducibles en el IS hasta que: (i) las acciones se transfieren a un tercero ajeno al grupo de sociedades; o (ii) la sociedad adquirente o transmitente dejen de formar parte de dicho grupo. La renta negativa se integrará en la base imponible y se minorará en el importe de las rentas positivas que se generen en la transmisión a terceros siempre que en ningún momento del año anterior al día en que se produzca dicha transmisión, se cumpla el requisito de participación previsto en el artículo 21.1.a) de la LIS.

Finalmente, en caso de adquisición gratuita de las acciones por parte de un sujeto pasivo de este impuesto, la renta que se genere para este tributará igualmente de acuerdo con las normas de este impuesto, no siendo aplicable el ISD.

ACCIONISTAS NO RESIDENTES EN TERRITORIO ESPAÑOL

El presente apartado analiza, con carácter general, el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas no residentes en territorio español, excluyendo: (i) a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente al cual estén afectas las acciones de la Sociedad, cuyo régimen fiscal es idéntico al descrito para los accionistas residentes sujetos pasivos del IS, y (ii) a aquellos accionistas personas físicas residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRNR, que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el IRPF por cumplir los requisitos para ello, cuyo régimen fiscal ha quedado descrito junto al de los inversores residentes.

Este apartado será igualmente aplicable, con carácter general, a aquellos accionistas personas físicas que adquieran la condición de residentes fiscales en territorio español como consecuencia de su desplazamiento a dicho territorio y que, cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 93 de la LIRPF, opten por tributar por el IRNR con las reglas especiales previstas en el apartado 2 del artículo 93 de la LIRPF, manteniendo la condición de contribuyentes por el IRPF, durante el período impositivo en que tenga lugar el cambio de residencia y los cinco siguientes.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deberán tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los CDI celebrados entre terceros países y España.

Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

Rendimientos de capital mobiliario

Los dividendos y demás participaciones en beneficios equiparados por la normativa fiscal a los mismos, obtenidos por personas físicas o entidades no residentes en España que actúen sin establecimiento permanente, como consecuencia de la titularidad de las Acciones Emitidas estarán sometidos a tributación por el IRNR, como regla general, al tipo de gravamen del 19%.

Los dividendos percibidos por residentes en un Estado Miembro de la Unión Europea o en el Espacio Económico Europeo, que tengan firmado con España un acuerdo 33 de intercambio de información, podrán deducir los gastos previstos en la LIRPF o que sean deducibles de acuerdo con lo previsto en la LIS, según el contribuyente no residente sea persona física o jurídica, que acrediten que están relacionados directamente con los rendimientos obtenidos en España y que tengan un vínculo económico directo e indisoluble con la actividad realizada en España.

Sin embargo, los dividendos distribuidos a sociedades residentes en un Estado Miembro de la Unión Europea o un establecimiento permanente de estas últimas localizado en la Unión Europea, que (i) sean titulares de una participación de al menos el 5% de la Sociedad y (ii) hayan poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar el año, estarán exentos de gravamen. La aplicación de esta exención está sometida al cumplimiento de una serie de requisitos previstos en el artículo 14.1.h) de la TRLIRNR:

- Que ambas sociedades estén sujetas y no exentas a alguno de los tributos que gravan los beneficios de las entidades jurídicas en los Estados miembros de la Unión Europea, mencionados en el artículo 2.c) de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de junio de 2011, relativa al régimen aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes, y los establecimientos permanentes estén sujetos y no exentos a imposición en el Estado en el que estén situados.
- Que la distribución del beneficio no sea consecuencia de la liquidación de la sociedad filial.
- Que ambas sociedades revistan alguna de las formas previstas en el Anexo de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de junio de 2011, relativa al régimen aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes, modificada por la Directiva 2014/86/UE del Consejo, de 8 de julio de 2014.

No obstante, dicha exención aplicará igualmente en el caso de acciones adquiridas antes del 1 de enero de 2021 cuyo valor de adquisición sea superior a 20 millones de euros sin alcanzar el citado porcentaje del 5%, siempre que se cumplan el resto de los requisitos previstos en el artículo 14.1.h) de la TRLIRNR durante los años 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025.

Esta exención se aplicará igualmente a los beneficios distribuidos por las sociedades filiales residentes en territorio español a sus sociedades matrices residentes en los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo o a los establecimientos permanentes de estas últimas, situados en otros Estados integrantes, cuando concurren los siguientes requisitos (además de los arriba indicados):

- Que los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo donde residan las sociedades matrices tengan un efectivo intercambio de información en 34 materia tributaria en los términos previstos en el apartado 4 de la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.
- Que se trate de sociedades sujetas y no exentas a un tributo equivalente a los que gravan los beneficios de las entidades jurídicas en los Estados miembros de la Unión Europea, mencionados en el artículo 2.c) de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de junio de 2011, relativa al régimen aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes, y los establecimientos permanentes estén sujetos y no exentos a imposición en el Estado en el que estén situados.
- Que las sociedades matrices residentes en los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo revistan alguna forma equivalente a las previstas en el Anexo de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de junio de 2011, relativa al régimen aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes.

La citada exención no resultará aplicable si el dividendo se obtiene a través de un territorio calificado como paraíso fiscal. Tampoco será de aplicación cuando la mayoría de los derechos de voto de la sociedad matriz se posea, directa o indirectamente, por personas físicas o jurídicas que no residan en Estados miembros de la Unión Europea o en Estados integrantes del Espacio Económico Europeo con los que exista un efectivo intercambio de información en materia tributaria en los términos previstos en el apartado 4 de la disposición adicional primera de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, excepto cuando la constitución y operativa de aquella responde a motivos económicos válidos y razones empresariales sustantivas.

No obstante, cuando en virtud de la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable una exención prevista en el IRNR o un CDI suscrito por España que establezca una exención o un tipo reducido de tributación, se aplicará, en su caso, la exención o el tipo de gravamen reducido previsto en el CDI para dividendos, previa acreditación de su residencia fiscal en la forma establecida por la normativa en vigor. A estos efectos, en la actualidad se encuentra vigente un procedimiento especial, aprobado por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, para hacer efectiva la práctica de retención al tipo que corresponda en cada caso, o la exclusión de retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de dividendos derivados de valores negociables. De acuerdo con esta norma, la Sociedad practicará en el momento de distribuir el dividendo una retención sobre el importe íntegro del mismo al tipo general del 19% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten, en la forma establecida, el derecho de los accionistas a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retención (para lo cual estos deberán justificar su residencia fiscal aportando a la entidad depositaria el certificado de residencia fiscal –con validez de un año desde la fecha de su emisión o el formulario específico que, en su caso, resulte procedente, antes del día 10 del 35 mes siguiente a aquél en el que se distribuya el dividendo) recibirán de inmediato el importe retenido en exceso para su abono a los mismos.

En todo caso, practicada la retención por la Sociedad o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Cuando resulte de aplicación una exención o un tipo reducido de tributación previsto en un CDI, y el inversor no haya acreditado el derecho a la tributación al tipo reducido o a la exclusión de retención dentro del plazo señalado anteriormente, el inversor podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso sobre la exención interna con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio y en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

Para obtener la devolución de las retenciones practicadas, el contribuyente deberá:

- Cumplimentar el correspondiente formulario de devolución de no residentes (modelo 210).
- Aportar certificado de residencia fiscal (en su caso, a los efectos del CDI que le resulte de aplicación).
- Señalar la cuenta bancaria en la que efectuar la devolución y justificación de la titularidad de la cuenta.
- Aportar certificado acreditativo de la práctica de la retención.
- Se aconseja a los accionistas que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar la mencionada devolución a la Hacienda Pública española. Ganancias y pérdidas patrimoniales.

De acuerdo con el TRLIRNR, las ganancias patrimoniales obtenidas por accionistas no residentes en la transmisión de las acciones de la Sociedad se considerarán renta obtenida en territorio español y estarán, como regla general, sometidas a tributación por el IRNR y se cuantificarán, con carácter general, conforme a las normas previstas en la LIRPF. En particular, las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones tributarán por el IRNR al tipo del 19%. Las ganancias y pérdidas patrimoniales se calculan por separado para cada transacción, no siendo posible compensar las pérdidas con las ganancias patrimoniales.

Sin perjuicio de lo anterior, no existirá gravamen cuando el transmitente tenga derecho a la aplicación de un CDI suscrito por España que establezca que dicha ganancia patrimonial solo puede someterse a imposición en el Estado en que reside el transmitente. A estos efectos será necesario aportar un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente, donde deberá constar expresamente que el contribuyente es residente en el sentido definido en el CDI.

Adicionalmente, estarán exentas del IRNR las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de la Sociedad en los siguientes casos:

(1) Cuando la transmisión se realice en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles (como las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao o Valencia), y el transmitente sea residente en un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información, siempre que la ganancia se obtenga sin mediación de establecimiento permanente en territorio español y siempre que, asimismo, no haya sido obtenida a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales.

(2) Cuando sean obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas físicas o entidades residentes a efectos fiscales en otros Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo (en este último caso, en la medida que se trate de un Estado con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria), o por establecimientos permanentes de dichos residentes situados en otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo (en este último caso, en la medida que se trate de un Estado con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria), siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales y, siempre que:

a. Los activos de la compañía no consistan, principalmente, directa o indirectamente, en bienes inmuebles situados en territorio español.

b. Tratándose de contribuyentes personas físicas no residentes, el sujeto pasivo no haya participado, directa o indirectamente, durante los 12 meses previos a la transmisión en, al menos el 25% del capital social.

c. Tratándose de contribuyentes que tengan la condición de entidades no residentes, la transmisión de las acciones cumpla con los requisitos del artículo 21 de la LIS para aplicar la exención para evitar la doble imposición.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará por la diferencia entre el valor de adquisición –fiscal- de las acciones de la Sociedad transmitidas y su valor de transmisión, y se someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas patrimoniales. Cuando el inversor posea valores homogéneos, adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.

Para la determinación del valor de transmisión y adquisición deberá tenerse en cuenta la normativa al efecto aplicable contenida en la LIRPF, a la que se remite la del TRLIRNR.

El inversor no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y el modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor no residente habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. Dicho certificado tiene, a estos efectos, una validez de un año desde su fecha de emisión.

II. Impuesto sobre el Patrimonio.

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, están sujetas al IP las personas físicas que no tengan su residencia habitual en territorio español de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la LIRPF y que sean titulares a 31 de diciembre de cada uno de los citados años de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo. Estos bienes o derechos serán gravados por el IP, si bien los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 3,5%.

Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las Acciones Emitidas propiedad de personas físicas no residentes y que estén admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español se computarán por la cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente la mencionada cotización media a efectos de este impuesto.

Con efectos 1 de enero de 2015, las personas físicas no residentes, residentes en un Estado Miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a aplicar la normativa específica de la Comunidad Autónoma en la que se encuentre localizado el mayor valor de los activos situados en España.

III. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan 38 ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo realizadas por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España a efectos fiscales en todo caso. El tipo impositivo efectivo aplicable, después de aplicar todos los factores relevantes, oscila entre el 0% y el 81,6%.

Hasta el 31 de diciembre de 2014, las personas físicas no residentes en España que recibieran acciones por vía de sucesión o donación tenían que aplicar la norma estatal para determinar la cuota tributaria a ingresar. Sin embargo, con efectos 1 de enero de 2015, si el fallecido, heredero o donatario es residente en un Estado Miembro de la Unión Europea o en el Espacio Económico Europeo, podrán aplicar la norma autonómica correspondiente en función del supuesto de hecho concreto, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. ,

Asimismo, como consecuencia de las sentencias de 19 de febrero, 21 de marzo y 22 de marzo de 2018, el Tribunal Supremo ha declarado que la aplicación de la normativa estatal cuando el fallecido, heredero o donatario reside fuera de un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo vulnera el Derecho comunitario a la libre circulación de capitales, por lo que incluso en este caso podría valorarse defender la aplicación de la normativa autonómica en los mismos casos como si el fallecido, heredero o donatario fuera residente en un Estado miembro de la Unión Europea. Nuevamente, se insta a los accionistas a consultar a sus asesores fiscales sobre la normativa aplicable a la hora de liquidar el ISD.

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 CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas 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.

IV. Impuesto sobre las Transacciones Financieras.

El 16 de octubre de 2020 se publicó en el Boletín Oficial del Estado (el “BOE”) la Ley 5/2020, de 15 de octubre, del Impuesto sobre las Transacciones Financieras (en adelante, la “Ley del ITF”). El impuesto sobre las transacciones financieras (el “ITF”) es un impuesto indirecto de nueva creación cuya exigencia es efectiva desde el 16 de enero de 2021, tres meses después de la publicación de la Ley del ITF en el BOE.

La sujeción al ITF tiene lugar en función del principio de emisión, es decir, el ITF grava las adquisiciones de acciones de sociedades de nacionalidad española con independencia del lugar en que se realice la adquisición y de la residencia de quienes intervengan en la operación. El hecho imponible del ITF consiste en la adquisición onerosa de acciones que:

- (i) coticen en un mercado regulado (i.e., las Bolsas de Valores españolas, otro mercado regulado de la Unión Europea o un mercado equivalente de un tercer país); y
- (ii) hayan sido emitidas por una sociedad de nacionalidad española con un valor de capitalización bursátil superior a 1.000 millones de euros a 1 de diciembre del año anterior a aquél en que se produjo la adquisición. En relación con las operaciones que se realicen entre el 16 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021, el valor de capitalización bursátil será el correspondiente a un mes antes de la fecha de entrada en vigor de la Ley del ITF, es decir, el del día 16 de diciembre de 2020. La relación de sociedades que se encuentren en esta situación ha sido publicada en la Sede Electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Asimismo, se encuentran sujetas al ITF las adquisiciones onerosas de certificados de depósito representativos de las acciones referidas anteriormente, con independencia del lugar en que esté establecida la entidad emisora. Como excepción, no estarán sujetas: (i) las adquisiciones de acciones cuya finalidad exclusiva sea la emisión de los certificados de depósito; (ii) las adquisiciones de certificados a cambio de las acciones que representen; y (iii) las cancelaciones de certificados mediante entrega, a sus titulares, de las acciones que representen.

Con carácter adicional, quedarán gravadas por el ITF las adquisiciones de acciones y de certificados de depósito que deriven de la ejecución o liquidación de obligaciones o bonos convertibles o canjeables, instrumentos financieros derivados o cualquier otro instrumento o contrato financieros atípico.

Por otro lado, la Ley del ITF declara exentas del pago del ITF operaciones tales como las adquisiciones derivadas de la emisión de acciones y certificados de depósito (mercado primario), las adquisiciones derivadas de la colocación inicial de acciones en el contexto de una oferta pública de venta o las transacciones intragrupo, entre otras.

El ITF se devengará en el momento en que se efectúe la anotación registral de los valores a favor del adquirente en una cuenta o registro de valores. Su base imponible vendrá determinada, salvo en el supuesto de aplicación de las reglas especiales contempladas en la Ley del ITF, por el importe de la contraprestación de las operaciones sujetas al ITF, sin incluir los costes de transacción derivados de los precios de las infraestructuras de mercado, las comisiones por la intermediación u otros gastos asociados a la operación. De no expresarse el importe de la contraprestación, la base imponible será el valor al cierre del mercado regulado más relevante por liquidez del valor en cuestión el último día de negociación anterior al de la operación.

El contribuyente del ITF es el adquirente de los valores. Sin embargo, el sujeto pasivo del ITF, con independencia de dónde esté establecido, será:

- (i) La empresa de servicios de inversión o entidad de crédito que realice la adquisición por cuenta propia.
- (ii) En caso de que la adquisición no se realice por una empresa de servicios de inversión o entidad de crédito que actúe por cuenta propia, serán sujetos pasivos como sustitutos del contribuyente:
 - a) Si la adquisición se realiza en un centro de negociación, el sujeto pasivo será el miembro del mercado que la ejecute. No obstante, si en la transmisión de la orden al miembro del mercado intervienen uno o más intermediarios financieros por cuenta del adquirente, el sujeto pasivo será el intermediario financiero que reciba la orden directamente del adquirente.

- b) Si la adquisición se ejecuta al margen de un centro de negociación, en el ámbito de la actividad de un internalizador sistemático, el sujeto pasivo será el propio internalizador sistemático. No obstante, si en la adquisición intervienen uno o más intermediarios financieros por cuenta del adquirente, el sujeto pasivo será el intermediario financiero que reciba la orden directamente del adquirente.
- c) Si la adquisición se realiza al margen de un centro de negociación y de la actividad de un internalizador sistemático, el sujeto pasivo será el intermediario financiero que reciba la orden del adquirente de los valores o realice su entrega a este último en virtud de la ejecución o liquidación de un instrumento o contrato financiero. D) Si la adquisición se ejecuta al margen de un centro de negociación y sin la intervención de ninguna de las personas o entidades a que se refieren los párrafos anteriores, el sujeto pasivo será la entidad que preste el servicio de depósito de los valores por cuenta del adquirente. A estos efectos, el adquirente deberá comunicar a la entidad que presta el servicio de depósito las circunstancias que determinan la obligación de ingresar el ITF así como su cuantificación. Su periodo de liquidación es mensual y el plazo de presentación ordinario es del 10 al 20 del mes siguiente al correspondiente periodo de liquidación mensual

4.6 Si son distintos del Emisor, identidad y datos de contacto del oferente de los valores y/o de la persona que solicite la admisión a cotización, incluido el identificador de entidad jurídica (LEI) cuando el oferente tenga personalidad jurídica.

No procede, por ser el Emisor quien solicitará la admisión a cotización de las Acciones Nuevas.

4.7 Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de tales derechos, y del procedimiento para su ejercicio.

Las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda serán acciones ordinarias, representarán partes alícuotas del capital social de la Sociedad y atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad actualmente en circulación, recogidos en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad, desde la fecha de inscripción de los Aumentos de Capital en el Registro Mercantil.

Los Estatutos Sociales no establecen prestaciones accesorias, privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones ordinarias de la Sociedad.

En particular, las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda conferirán a sus titulares los siguientes derechos:

(a) Derechos a dividendos

(i) Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos

Las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda conferirán el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones que las restantes acciones en circulación y, al igual que las demás acciones que componen el capital social, no tendrán derecho a percibir un dividendo mínimo ya que serán todas ellas ordinarias.

Las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda darán derecho a sus titulares a la percepción de dividendos acordados por la Sociedad, a cuenta o definitivos, de conformidad con lo dispuesto en la legislación aplicable y en los Estatutos Sociales de Urbas.

Se hace constar que a la fecha de verificación de esta Nota sobre las Acciones no existen dividendos activos ni cantidades a cuenta de dividendos acordados y pendientes de pago a los accionistas de la Sociedad.

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.

(ii) Plazo de caducidad del derecho a los dividendos y una indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad.

Los rendimientos que produzcan las acciones de la Sociedad podrán ser hechos efectivos en la forma que para cada caso se anuncie, siendo el plazo de prescripción del derecho a su cobro el establecido en el artículo 947 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio, es decir, cinco años. El beneficiario de dicha prescripción será la Sociedad.

(iii) Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes.

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de restricción alguna al cobro de dividendos por parte de tenedores no residentes, sin perjuicio de las eventuales retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de No Residentes que puedan ser de aplicación (véase el apartado 4.5 de esta Nota sobre las Acciones). Cada tenedor no residente deberá buscar asesoramiento en relación con la normativa aplicable a su territorio.

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

Las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda, al igual que las demás acciones que componen el capital de la Sociedad, no otorgarán el derecho a percibir un dividendo mínimo, por ser todas ellas ordinarias. El derecho al dividendo de las acciones de la Sociedad surgirá únicamente a partir del momento en que la Junta General de Accionistas o, en el caso de distribución de cantidades a cuenta de dividendo, el Consejo de Administración, acuerde un reparto de ganancias sociales.

(b) Derechos de asistencia y voto en las Juntas Generales de Accionistas

Las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda conferirán a sus titulares el derecho a asistir y votar en las Juntas Generales de Accionistas y a impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y con sujeción a las previsiones que figuran en los Estatutos Sociales.

En particular, conforme a lo previsto en el artículo 12 de los Estatutos Sociales de URBAS, se requiere ser titular de un número mínimo de 50 acciones para poder asistir a las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad, por lo que cualquier titular de 50 o más acciones que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación respecto de la fecha señalada para la celebración de la Junta General de Accionistas podrá asistir a dicha Junta General.

Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia facilitada por las entidades participantes autorizadas de Iberclear (las Entidades Participantes) o del documento que conforme a derecho les acredite como accionistas.

Cada 50 acciones dan derecho a un voto, sin que se prevean limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por cada accionista o por sociedades pertenecientes al mismo grupo, en el caso de las personas jurídicas.

Conforme al artículo 13 de los Estatutos Sociales de URBAS, todo accionista que tenga derecho a asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otro accionista. Dicha representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta. La representación de accionistas que sólo agrupándose tendrían derecho a un voto podrá recaer en cualquiera de ellos. El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista.

(c) Derechos de suscripción preferente en las ofertas de suscripción de valores de la misma clase

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de acciones nuevas (ordinarias o privilegiadas) con cargo a aportaciones dinerarias y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión total o parcial del citado derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308, 504, 505 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital (para el caso de aumentos de capital) y 414, 417 y 511 (para el caso de emisiones de obligaciones convertibles).

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

(d) Derechos de participación en los beneficios del emisor

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho legalmente previsto a participar en el reparto de las ganancias sociales de manera proporcional a su valor nominal en los términos indicados en el apartado 4.8(a) anterior de esta Nota sobre las Acciones.

(e) Derechos de participación en cualquier excedente en caso de liquidación

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho a participar en el reparto del patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad de manera proporcional al valor nominal de las mismas.

(f) Cláusulas de amortización

No procede.

(g) Cláusulas de conversión

No procede.

4.8 Declaración sobre la existencia de legislación nacional en materia de adquisiciones aplicable al Emisor que pueda frustrar tales operaciones, de producirse.

Al ser Urbas una compañía cotizada en un mercado regulado, como son las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, resulta de aplicación la normativa sobre ofertas públicas de adquisición de valores contenida en el artículo 128 y siguientes de la Ley del Mercado de Valores y su normativa de desarrollo (actualmente, el Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores (el Real Decreto 1066/2007)). Conforme a lo previsto en dicha normativa, los accionistas de URBAS tienen el derecho (y podrían, en su caso, tener la obligación, sujeto a lo previsto en el artículo 47 y siguientes del Real Decreto 1066/2007) de aceptar la oferta y vender sus acciones al precio ofrecido.

4.9 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 indicarse el precio o las condiciones de canje y el resultado de estas ofertas.

No procede.

5. CONDICIONES DEL AUMENTO POR CAPITALIZACIÓN DE DEUDA

5.1 Condiciones, estadísticas de la emisión, calendario previsto y actuación requerida para solicitar la suscripción

No procede.

5.1.1. Condiciones a las que está sujeta la emisión.

El Aumento de Capital por compensación de Deuda no está sujeto a condición alguna.

5.1.2. Plazo, incluida cualquier posible modificación, durante el que estará abierta la emisión, y descripción del proceso de solicitud y fecha de emisión de los nuevos valores.

No procede.

5.1.3 Descripción de cualquier posibilidad de reducir las suscripciones y la manera de devolver los importes abonados en exceso por los solicitantes.

No procede.

5.1.4 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 (12.435.019.540 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 6 de julio de 2021 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.

La relación de suscriptores, que de acuerdo a la autorización otorgada por la Junta General, libremente suscribieron la ampliación mediante la compensación de créditos que ostentaban frente a la Compañía, su naturaleza, número de acciones emitidas y cuantía total se incluye en el detalle que se relaciona a continuación:

SUSCRIPTOR TITULAR CRÉDITO	IMPORTE (Euros)	NOMINAL (Euros)	PRIMA DE EMSIÓN (Euros)	NÚMERO DE ACCIONES A EMITIR	CARACTERÍSTICAS	ACCIONES EMITIDAS	
						DE	A
Al Alfa Holding, LLC	26.274.509,99	21.019.607,99	5.254.902,00	2.101.960.799	Compra participaciones ECISA	34.826.208.682	36.928.169.480
Alberto Aragonés Monja	33.749,31	26.999,45	6.749,86	2.699.945	Compra participaciones 'Internacional Consultant Adviser (Grupo JOCA)	36.928.169.481	36.930.869.425
Antoliver, S.L.	29.040,00	23.232,00	5.808,00	2.323.200	Factura K-10 de 27/04/2021	36.930.869.426	36.933.192.625
Barichara Asesores, S.L.	120.000,00	96.000,00	24.000,00	9.600.000	Cesión Deuda G.P.U.20-1 - préstamo financiación circulante	36.933.192.626	36.942.792.625
Desarrollos Empresariales Loja, S.L.	21.800,00	17.440,00	4.360,00	1.744.000	Factura 13 de 26/04/2021 y reconocimiento deuda honorarios asesoramiento	36.942.792.626	36.944.536.625
Digital Five Investment, S.L.	150.000,00	120.000,00	30.000,00	12.000.000	Compra participaciones Sainsol Energía, S.L.	36.944.536.626	36.956.536.625
DJV Abogados 75 S.L.P.	77.669,40	62.135,52	15.533,88	6.213.552	Facturas. 954, 218, 239, 282, 328, 376, 417, y 460 de 2019, facturas. 19, 59, 102, 137, 166, 195, 238, 278, 318, 362, 404 y 445 de 2020 y facturas. 18 y 42 de 2021	36.956.536.626	36.962.750.177
Estilo Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	16.027,10	12.821,68	3.205,42	1.282.168	Reconocimiento y cesión deuda de 05/05/2021 con Jose Luis Casso 72 S.L.	36.962.750.178	36.964.032.345
Germux Invest, S.L.	1.700.000,00	1.360.000,00	340.000,00	136.000.000	Compra participaciones Amantani S.L.	36.964.032.346	37.100.032.345
Hispano Robla, S.L.	8.800.000,00	7.040.000,00	1.760.000,00	704.000.000	Compra participaciones Materiales Cerámicos Materiales Primas S.L. (Protocolo 823-2020 Vicente de Prada)	37.100.032.346	37.804.032.345
Ignacio Alonso de Villalobos	30.500,00	24.400,00	6.100,00	2.440.000	Reconocimiento de remuneración consejeros 2019 y 2020	37.804.032.346	37.806.472.345
Ignacio Roitegui Mendiburu	100.000,00	80.000,00	20.000,00	8.000.000	Cesión Deuda Construcciones Murias S.-. - Préstamo de fecha 18 de julio de 2019	37.806.472.346	37.814.472.345
Izuki Financiar Group, S.L.	180.000,00	144.000,00	36.000,00	14.400.000	Factura A001 de 01/04/2021	37.814.472.346	37.828.872.345
Jiménez, Linares y Sánchez, A.I.E	500.000,00	400.000,00	100.000,00	40.000.000	Reconocimiento de deuda (Protocolo 829-2020 Vicente de Prada)	37.828.872.346	37.868.872.345
Jorge Carro Hurtado	500.000,00	400.000,00	100.000,00	40.000.000	Compra participaciones Materiales Cerámicos Materiales Primas S.L. (Protocolo 823-2020 Vicente de Prada)	37.868.872.346	37.908.872.345
Katenar Internacional Consulting, S.L.	80.000,00	64.000,00	16.000,00	6.400.000	Reconocimiento deuda de 03.05.21 de préstamo corto plazo circulante realizado a Urbas	37.908.872.346	37.915.272.345
Luis Ramos Atienza	30.500,00	24.400,00	6.100,00	2.440.000	Reconocimiento de remuneración consejeros 2019 y 2020	37.915.272.346	37.917.712.345
Next Development Opportunities, S.L.	58.900,00	47.120,00	11.780,00	4.712.000	Facturas. 19, 24 y 25 de 2020 y factura. 53 de 28/04/2021	37.917.712.346	37.922.424.345
OHA North, S.A.R.L	11.417.639,72	9.134.111,78	2.283.527,95	913.411.178	Cesión deuda Guadahermosa Activos s/ contrato financiación	37.922.424.346	38.835.835.523
Pablo Cobo Moral	37.250,00	29.800,00	7.450,00	2.980.000	Reconocimiento de remuneración consejeros 2019 y 2020	38.835.835.524	38.838.815.523
Paulino Barrenechea Ormazabal	100.000,00	80.000,00	20.000,00	8.000.000	Cesión Deuda Construcciones Murias S.-. - Préstamo de fecha 18 de julio de 2019	38.838.815.524	38.846.815.523
Quantium Venture, S.L.	360.000,00	288.000,00	72.000,00	28.800.000	Reconocimiento contrato consejero ejecutivo 2021 y 2020	38.846.815.524	38.875.615.523
Quantium Venture, S.L.	179.500,00	143.600,00	35.900,00	14.360.000	Reconocimiento de remuneración consejeros 2019 y 2020	38.875.615.524	38.889.975.523
Quasar Finances, S.L.	1.250.000,00	1.000.000,00	250.000,00	100.000.000	Acuerdo cancelación deuda préstamo. Yuncler Banco Santander (antes Banco Popular)	38.889.975.524	38.989.975.523
Quorum Consultores Jurídicos y Asesor, S.L.	170.353,75	136.283,00	34.070,75	13.628.300	Facturas. 85 y 89 de 2020, facturas 02, 08, 15, 20, 29, 32 de 2021	38.989.975.524	39.003.603.823
Ramón Carro Hurtado	500.000,00	400.000,00	100.000,00	40.000.000	Compra participaciones Materiales Cerámicos Materiales Primas S.L. (Protocolo 823-2020 Vicente de Prada)	39.003.603.824	39.043.603.823
RE-ESP Murias, S.A.R.L.	2.504.613,32	2.003.690,66	500.922,67	200.369.066	Cesión deuda Guadahermosa Activos s/ contrato financiación	39.043.603.824	39.243.972.889
Rialpa's World, S.L.	34.966.250,67	27.973.000,54	6.993.250,14	2.797.300.054	Compra participaciones 'Internacional Consultant Adviser (Grupo JOCA)	39.243.972.890	42.041.272.943

SUSCRIPTOR TITULAR CRÉDITO	IMPORTE (Euros)	NOMINAL (Euros)	PRIMA DE EMSIÓN (Euros)	NÚMERO DE ACCIONES A EMITIR	CARACTERÍSTICAS	ACCIONES EMITIDAS	
						DE	A
Rialpa's World, S.L.	320.413,21	256.330,57	64.082,64	25.633.057	Cesión Deuda Joca Ingeniería y Construcciones S.- - Contrato arrendamiento servicios	42.041.272.944	42.066.906.000
Rodina BG Inversiones, S.L.	150.000,00	120.000,00	30.000,00	12.000.000	Compra participaciones Sainsol Energía, S.L.	42.066.906.001	42.078.906.000
Sanzar Asesoría, S.L.	52.500,00	42.000,00	10.500,00	4.200.000	Reconocimiento de remuneración consejeros 2019 y 2020	42.078.906.001	42.083.106.000
Sea of Homes and Management, S.L.	60.000,00	48.000,00	12.000,00	4.800.000	Factura 6 de 28/04/2021	42.083.106.001	42.087.906.000
Top Gestión, S.A.	15.194.986,00	12.155.988,80	3.038.997,20	1.215.598.880	Contrato de compraventa de participaciones sociales de Nalmar Estate, S.L.: deuda intragrupo e inmuebles de fecha 15/05/2021	42.087.906.001	43.303.504.880
Valor y Comunica, S.L.	300.000,00	240.000,00	60.000,00	24.000.000	Factura 02-2021 de 29/04/2021	43.303.504.881	43.327.504.880
Vista Asesoría e Inversión, S.L.	180.000,00	144.000,00	36.000,00	14.400.000	Factura 2021-A001 de 01/04/2021	43.327.504.881	43.341.904.880
Adolfo Guerrero Hidalgo	26.000,00	20.800,00	5.200,00	2.080.000	Reconocimiento de remuneración consejeros 2019 y 2020	43.341.904.881	43.343.984.880
TOTAL	106.472.202,47	85.177.761,99	21.294.440,51	8.517.776.199			

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.

5.1.5 Método y plazos para el pago la entrega de los valores.

Mediante la ampliación de capital se produjo la emisión de 8.517.776.199 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 euros de valor nominal cada una de ellas, por un importe nominal conjunto de 85.177.761,99 euros, numeradas de la 34.826.208.682 a la 43.343.984.880, 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, fueron dadas de alta en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y quedaron inscritas en el Registro Mercantil el 15 de noviembre de 2021.

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.

5.1.6. Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de las emisiones.

No procede.

5.1.7 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.

En la medida en que la emisión de las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda se lleva a cabo a través del Aumento por Capitalización de Deuda, no existirá derecho de suscripción preferente de conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

5.1.8 Importe total de la emisión

El Aumento por Capitalización de Deuda tiene por objeto la emisión de 8.517.776.199 Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda que serán acciones ordinarias de la Sociedad, con un valor nominal de 0,01 euros y una prima de emisión de 0,0025 euros cada una de ellas, por lo que su importe total efectivo asciende a 106.472.202,47 euros (85.177.761,99 euros correspondiente a importe nominal y 21.294.440,51 euros correspondiente al importe de la prima), lo que supone un tipo de emisión de 0,0125 euros por acción.

5.1.9 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.

5.1.10 Indicación del plazo en el cual pueden retirarse las solicitudes, siempre que se permita que los inversores retiren su suscripción.

No procede.

5.2 Plan de distribución y asignación

5.2.1 Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación

No procede.

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 las Acciones, las siguientes personas físicas o jurídicas, que han sido, son o tienen vinculación con miembros del Consejo de Administración, han suscrito acciones en compensación de los créditos que ostentaba frente a ella:

SUSCRIPTOR TITULAR CRÉDITO	IMPORTE (Euros)	NOMINAL (Euros)	PRIMA DE EMISIÓN (Euros)	NÚMERO DE ACCIONES A EMITIR	CARACTERÍSTICAS
Alberto Aragonés Monjas	33.749,31	26.999,45	6.749,86	2.699.945	Compra participaciones Internacional Consultant Adviser, S.L. (Grupo Joca)
Ignacio Alonso de Villalobos	30.500,00	24.400,00	6.100,00	2.440.000	Reconocimiento de remuneración consejeros 2019 y 2020
Luis Ramos Atienza	30.500,00	24.400,00	6.100,00	2.440.000	Reconocimiento de remuneración consejeros 2019 y 2020
Pablo Cobo Moral	37.250,00	29.800,00	7.450,00	2.980.000	Reconocimiento de remuneración consejeros 2019 y 2020
Quantium Venture, S.L.	360.000,00	288.000,00	72.000,00	28.800.000	Reconocimiento contrato consejero ejecutivo 20219 y 2020
Quantium Venture, S.L.	179.500,00	143.600,00	35.900,00	14.360.000	Reconocimiento de remuneración consejeros 2019 y 2020
Rialpa's World, S.L.	34.966.250,67	27.973.000,54	6.993.250,14	2.797.300.054	Compra participaciones Internacional Consultant Adviser, S.L. (Grupo Joca)
Rialpa's World, S.L.	320.413,21	256.330,57	64.082,64	25.633.057	Cesión Deuda Joca Ingeniería y Construcciones S.-. - Contrato arrendamiento servicios
Sanzar Asesoría, S.L.	52.500,00	42.000,00	10.500,00	4.200.000	Reconocimiento de remuneración Consejeros 2019 y 2020
Adolfo Guerrero Hidalgo	26.000,00	20.800,00	5.200,00	2.080.000	Reconocimiento de remuneración Consejeros 2019 y 2020
Total	36.036.663,19	28.829.930,56	7.207.332,64	2.882.993.056	

Los suscriptores que han suscrito más del 5 % de la ampliación de capital por compensación de créditos reflejando igualmente el porcentaje adquirido sobre el capital social resultante de la Compañía a la fecha de esta Nota sobre las Acciones, son los siguientes:

SUSCRIPTOR TITULAR CRÉDITO	NÚMERO ACCIONES SUSCRITAS	PORCENTAJE SOBRE AMPLIACIÓN CAPITAL EJECUTADA ⁽¹⁾	PORCENTAJE SOBRE CAPITAL EMITIDO ⁽²⁾	PORCENTAJE SOBRE CAPITAL ADMITIDO ⁽³⁾
Al Alfia Holding, LLC	2.101.960.799	24,68%	4,81%	51,68%
Hispano Robla, S.L.	704.000.000	8,27%	1,61%	17,31%
OHA North, S.A.R.L	913.411.178	10,72%	2,09%	22,46%
Rialpa's World, S.L.	2.822.933.111	32,84%	6,45%	69,41%
Top Gestión, S.A.	1.215.598.880	14,27%	2,78%	29,89%

⁽¹⁾ Calculado sobre el número de acciones emitidas en la ampliación de capital por capitalización de deuda (8.517.776.199 acciones).

⁽²⁾ Calculado sobre el número de acciones emitidas a la fecha del presente Folleto (43.737.445.946 acciones).

⁽³⁾ Calculado sobre el número de acciones admitidas a cotización a la fecha del presente Folleto (4.067.168.681 acciones).

En consecuencia, a fecha de Registro de la presente Nota sobre las Acciones, los accionistas con participaciones significativas superiores al 3% en la Sociedad, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas a la CNMV, y teniendo en cuenta no solo la ampliación de capital objeto de esta Nota sobre las Acciones, sino todas las ampliaciones de capital posteriores ejecutadas hasta la fecha de registro de la presente Nota sobre Acciones son los siguientes:

- Juan Antonio Acedo Fernández, indirectamente a través de la entidad Quantium Netherlands, B.V. ostenta el control sobre un 20,77 % del capital social. Además, Quantium Netherlands, B.V. ha suscrito un pacto parasocial con la compañía Al Alfia Holding, LLC, que cuenta con una participación de un 4,84% del capital social. En virtud de dicho pacto, ambas partes ejercerán su derecho de voto en Junta General de modo unitario. En caso de no existir acuerdo, prevalecerá el criterio de Quantium Venture, S.L.
- Juan Antonio Ibáñez Fernández, indirectamente a través de la entidad Darvenia Markets, B.V. ostenta el control sobre un 20,77 % del capital social.
- Alza Real Estate, S.A. directamente ostenta un 14,28 % del capital social e indirectamente, un 0,005 %, lo que hace un total del 14,29 % del capital social.
- H.H. Sheik Mohamed Bin Khalifa, indirectamente a través de la entidad Al Alfia Holding, LLC, ostenta el control sobre un 4,84 % del capital social.
- José Antonio Bartolomé Nicolás, indirectamente a través de las entidades Eurocometa, S.L.; Desarrollos Imicos, S.L.; Arrendaplus, S.L. y Rentas Madrid Capital, S.L., ostenta el control sobre un 4,05 % del capital social.

Fuente: Comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV([enlace](#)) consultada a la fecha de la presente Nota sobre las Acciones).

5.3 Precios.

5.3.1 Indicación del precio al que se ofertarán los valores y el importe de los gastos e impuestos a cargo del suscriptor o del comprador

El valor nominal de las nuevas acciones fue de 0,010 euros por acción, con una prima de emisión de 0,0025 por acción, correspondiéndose la aportación con una cifra nominal total de OCHENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (85.177.761,99 €), más una prima de emisión de VEINTIUN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (21.294.440,51 €), lo que hace un total de CIENTO SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS DOS EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS (106.472.202,47 €) mediante la emisión y puesta en circulación de 8.517.776.199 de nuevas acciones ordinarias de 0,01 euro de valor nominal.

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 revelación del precio de la emisión.

El precio de emisión de las Nuevas Acciones aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 6 de agosto de 2021, fue de 0,010 euros por acción, con una prima de emisión de 0,0025 euros por acción, y se comunicó en el propio acuerdo de la Junta General de dicha fecha. Al tiempo de la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, la Sociedad puso a disposición de los accionistas el informe de los administradores de la Sociedad, así como el informe emitido por el experto independiente.

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.

5.4 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 procede.

5.4.2 Nombre y dirección de cualquier agente de pagos y de las entidades depositarias.

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 procede.

5.4.4 Cuando se ha alcanzado o se alcanzará el acuerdo de aseguramiento.

No procede.

6. ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y MODALIDADES DE COTIZACIÓN

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.

De conformidad con el acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionista de fecha 8 de agosto de 2021, el Emisor ha solicitado la admisión a negociación de las Acciones Emitidas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE) (Mercado Continuo).

En este sentido, la Sociedad estima que las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda serán admitidas a cotización en dichos mercados, así como su contratación a través del SIBE, el día 16 de noviembre de 2022.

En el caso de que se produjesen retrasos en la admisión a cotización en el plazo señalado, la Sociedad se compromete a dar publicidad de forma inmediata de los motivos del retraso en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como a comunicar dicha circunstancia mediante la difusión de la correspondiente comunicación de otra información relevante, sin perjuicio de la posible responsabilidad en que pueda incurrir la Sociedad.

El Emisor conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión a cotización, permanencia y exclusión de las Acciones Nuevas según la normativa vigente y, asimismo, los requisitos de sus organismos rectores, comprometiéndose a cumplirlos.

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

Las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deuda son de la misma clase y serie que el resto de las acciones en circulación de la Sociedad, que se encuentran admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

- 6.3 Si, simultáneamente o casi simultáneamente a la solicitud de admisión de los valores en un mercado regulado, se suscriben o 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 procede.

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

No procede.

7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES.

7.1. Acuerdos de no enajenación (look-up agreements).

A la fecha de la presente Nota sobre las Acciones sigue vigente el pacto de sindicación de voto suscrito el 6 de agosto de 2021 entre Quantium Ventures, S.L. titular indirecto de un 20,77% del capital social de la Sociedad y la mercantil Al Alfia Holding, LLC, que tiene el control de un 4,85% (2.101.960.799 acciones que representan el 24,7% de las acciones nuevas emitidas por la ampliación por capitalización de deuda) de su capital social tras la adquisición del grupo constructor Ecisa, por un período de 2 años, que supone un porcentaje de los derechos conjunto de voto del 25,62%. En virtud de dicho pacto, ambas partes ejercerán su derecho de voto en la Junta General de Accionistas de modo unitario. En caso de no existir acuerdo, prevalecerá el criterio de Quantium Venture, S.L. (D. Juan Antonio Acedo Fernández). En dicho pacto se recoge adicionalmente un compromiso de las partes a no vender, enajenar, ceder, prestar, constituir gravámenes, usufructos ni, en general, efectuar ningún acto de disposición sobre cualesquiera de las acciones de su titularidad sindicadas de las cuales sea o pudiera ser titular durante su plazo de vigencia, que se extiende durante dos años desde la suscripción (acuerdo de lock up).

8. GASTOS DE LA EMISIÓN

8.1. Ingresos netos totales y estimación de los gastos totales de la emisión.

Los gastos estimados del aumento de capital y de la admisión a cotización de las Acciones Nuevas (sin incluir el IVA) son los que se indican a continuación (con carácter meramente informativo, dada la dificultad de precisar su importe definitivo a la fecha de elaboración de esta Nota sobre las acciones):

Concepto	Euros
Aranceles de Registro Mercantil y Notariales	44.500
Tasas de la CNMV	8.518
Tarifas y cánones de la Bolsa de Madrid y Barcelona e Iberclear	21.850
Otros gastos (legales, imprenta, auditoría y otros asesores)	58.000
Total	132.868

Conforme a las anteriores estimaciones, los gastos estimados de la emisión representan, aproximadamente, el 0,125% del importe bruto obtenido por la Sociedad como consecuencia de la emisión de las Acciones Nuevas del Aumento por Capitalización de Deudas. Dichas comisiones y gastos constan en los folletos de tarifas publicados y registrados en la CNMV y el Banco de España por cada una de las entidades participantes.

9. DILUCIÓN.

9.1 Comparación de: a) la participación en el capital social y los derechos de voto de los accionistas existentes antes y después de los Aumentos de Capital, en el supuesto de que los accionistas existentes no suscriban las nuevas acciones; y b) el valor neto del activo por acción en la fecha del balance más reciente antes de la emisión y el precio de oferta por acción en la emisión.

Los accionistas de Urbas que ostentaban dicha condición a fecha 6 de agosto de 2021, 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 haberse emitido para su suscripción exclusiva por parte de los aportantes referidos anteriormente siendo la emisión correspondiente a esta aportación de 8.517.776.199 de acciones íntegramente con cargo a aportaciones no dinerarias por lo que, de conformidad con el artículo 304 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los actuales accionistas no disponen de derecho de suscripción preferente al estar este reservado exclusivamente a las ampliaciones con aportaciones dinerarias, 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 OCHENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (85.177.761,99 €), más una prima de emisión de VEINTIUN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (21.294.440,51 €), lo que hace un total de CIENTO SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS DOS EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS (106.472.202,47 €), la participación de los accionistas existentes a fecha de inscripción de la ampliación en el Registro Mercantil se vio diluida en un 24,46 %. Teniendo en cuenta las ampliaciones de capital posteriores por canje de obligaciones dicha participación se vio diluida en un 25,59%.

- 9.2. Cuando la participación de los accionistas existentes se diluya con independencia de que ejerzan su derecho de suscripción, porque parte de las acciones emitidas se reserven a determinados inversores, indicación de la dilución que experimentará la participación de los accionistas existentes en el supuesto que ejerzan su derecho (además de la situación inversa).**

No procede.

10. INFORMACIÓN ADICIONAL

- 10.1 Si en la Nota sobre las Acciones se menciona a los asesores relacionados con una emisión, declaración de la calidad en que han actuado dichos consejeros.**

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 las acciones que haya sido auditada o revisada por los auditores legales y si los auditores han presentado un informe. Reproducción del informe o, con el permiso de la autoridad competente, un resumen del mismo.**

No procede.

En Madrid, a 15 de noviembre de 2022

Firmado en representación de Urbas Grupo Financiero, S.A.

D. Juan Antonio Acedo Fernández

Presidente y Consejero Delegado de Urbas Grupo Financiero, S.A.