

NOTA SOBRE LOS VALORES



ADMISIÓN A LA COTIZACIÓN DE 297.214.094 ACCIONES ORDINARIAS DE 0,010 EUROS DE VALOR NOMINAL, PROCEDENTES DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL POR UNA CIFRA NOMINAL TOTAL DE 2.972.140,94 € CON UNA PRIMA DE EMISIÓN DE 743.035,24 €, ESTO ES POR UN IMPORTE TOTAL DE LA EMISIÓN DE 3.715.176,18 €, MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CREDITOS

La presente Nota sobre los Valores y el Resumen ha sido redactada de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y con el formato establecido en el Anexo III y XXII del Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004, y se complementa con el Documento de Registro inscrito y verificado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en fecha 23 de febrero de 2018, el cual se incorpora por referencia.

La presente Nota sobre los Valores ha sido inscrita y verificada en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 7 de Junio de 2018.

ÍNDICE

I.	RESUMEN	1
II.	FACTORES DE RIESGO.....	17
III.	NOTA SOBRE LOS VALORES	18
1.	PERSONAS RESPONSABLES	18
2.	FACTORES DE RIESGO	19
3.	INFORMACIÓN ESENCIAL	20
3.1	Declaración sobre el capital circulante	20
3.2	Capitalización y endeudamiento.....	20
3.3	Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión/oferta	26
3.4	Motivos de la oferta y destino de los ingresos.....	26
4.	INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE	28
5.	CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	36
5.1	Condiciones, estadísticas, procedimiento de suscripción y calendario previsto	36
5.2	Plan de colocación y adjudicación.....	39
5.3	Precios.....	41
5.4	Colocación y aseguramiento.....	41
6.	ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN	43
7.	TENEDORES VENDEDORES DE VALORES	44
8.	GASTOS DE LA OFERTA	45
9.	DILUCIÓN	46
10.	INFORMACIÓN ADICIONAL	47
11.	GLOSARIO DE ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES	48
12.	ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO DE REGISTRO.....	53

I.- RESUMEN.

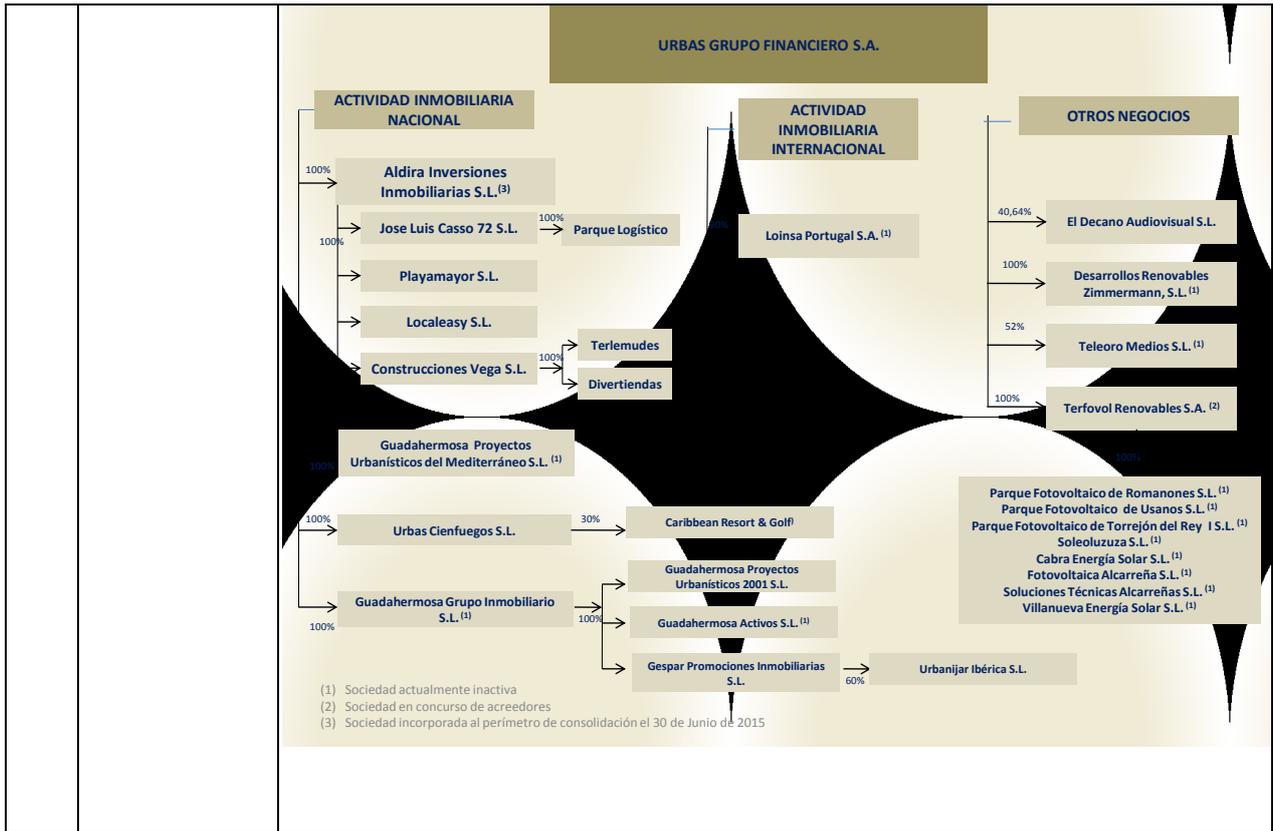
I. NOTA DE SÍNTESIS (ANEXO XXII DEL REGLAMENTO (CE) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN DE 29 DE ABRIL DE 2004)

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

n A-Introducción y advertencias	
A.1	<p><i>Advertencia:</i></p> <p>a) Esta nota de Síntesis debe leerse como introducción al presente folleto informativo (el "Folleto").</p> <p>b) Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto.</p> <p>c) Cuando una demanda sobre la información contenida en un folleto se presente ante un tribunal, el inversor demandante podría, en virtud del Derecho nacional de los Estados miembros, tener que soportar los gastos de la traducción del folleto antes de que comience el procedimiento judicial.</p> <p>d) No se podrá exigir responsabilidad civil a ninguna persona exclusivamente sobre la base del Resumen, incluida cualquier traducción del mismo, a no ser que dicho resumen sea engañoso, inexacto o incoherente en relación con las demás partes del folleto, o no aporte, leído junto con las otras partes del folleto, información fundamental para ayudar a los inversores o decidir si invierten o no en los valores.</p>
A.2	<p><i>Consentimiento del emisor para la utilización del mismo para una venta posterior o la colocación final. Indicación del periodo de oferta durante el cual se puede proceder a una venta posterior o colocación final. Condiciones asociadas al consentimiento para la utilización del folleto. Anuncio impreso:</i></p> <p>No procede puesto que el emisor no ha dado su consentimiento para la utilización del folleto informativo por parte de intermediarios financieros de conformidad con el artículo 3, apartado 2 de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de noviembre de 2003.</p>
Sección B-Emisor	
B.1	<p><i>Nombre legal y comercial de emisor.</i></p> <p>La denominación social de la entidad emisora es "Urbas Grupo Financiero, Sociedad Anónima". Es también conocida por el nombre comercial "Grupo Urbas" o "Urbas".</p>
B.2	<p><i>Domicilio y forma jurídica del emisor, legislación conforme a la cual opera y país de constitución.</i></p> <p>Urbas es una sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, Calle Santa Cruz de Marcenado, n° 4, si bien las oficinas donde la Sociedad cuenta con su mayor número de empleados y mayor capacidad operativa en atención a su actividad empresarial se encuentran en Guadalajara, Plaza de los Caídos en la Guerra Civil n° 7, C.P. 19001.</p> <p>La Sociedad es una sociedad de nacionalidad española y, por tanto, constituida en España. Su forma jurídica es la de sociedad anónima y está sujeta a la legislación española aplicable a dicho tipo de sociedades. La Sociedad tiene adaptados sus estatutos sociales a la vigente legislación mercantil. En particular, está sujeta a la regulación establecida por la vigente Ley de Sociedades de Capital aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio (la "Ley de Sociedades de Capital"), por la legislación del mercado de valores y por las demás normas de aplicación general.</p>
B.3	<p><i>Descripción y factores clave relativos al carácter de la operación en curso del emisor y sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios</i></p> <p>Las actividades principales de Urbas Grupo Financiero son la promoción y posterior enajenación de activos inmobiliarios, fundamentalmente la promoción de viviendas, tanto de primera como de segunda residencia, así como el desarrollo urbanístico de los suelos, incluyendo su urbanización y parcelación para su posterior venta a terceros o promoción propia. Dentro del negocio inmobiliario, la Sociedad también participa en el arrendamiento de bienes inmuebles.</p> <p>Si bien la Compañía durante estos últimos tres años sólo ha desarrollado actividades en el sector inmobiliario, principalmente en la zona del Corredor del Henares (zona centro, Guadalajara y alrededores) con viviendas de primera residencia y en la zona de costa de Vera (Almería) con viviendas principalmente de segunda residencia. Tras la incorporación de Aldira el Grupo ha aumentado y diversificado su cartera inmobiliaria formada por inmuebles de uso terciario (oficinas y comerciales) destinados a su gestión en régimen de alquiler, así como la obtención de plusvalías en la venta del patrimonio inmobiliario.</p> <p>En la actualidad se están desarrollando varios proyectos de nuevas promociones en el Corredor del Henares y en Panticosa (Huesca), concretamente, la previsión es iniciar la primera fase de una</p>

	<p>prestados, e indicando los mercados principales en los que compete el emisor.</p>	<p>promoción de vivienda multifamiliar libre en Azuqueca de Henares (Guadalajara) que consta de 60 viviendas de un total de cuatro fases que suman 205 viviendas dentro de un complejo residencial dotado de amplias zonas comunes. E igualmente el desarrollo de la urbanización de un sector en Panticosa (Huesca) a pie de la estación de esquí de esta localidad, simultaneando la promoción de un bloque residencial multifamiliar libre de 46 viviendas en ese sector.</p> <p>En la siguiente tabla se detalla la composición de la cifra de negocio de las distintas líneas de actividad a 31 de marzo del 2018 con el comparativo al mismo periodo del 2017 (datos no auditados).</p> <table border="1" data-bbox="432 456 1139 680"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Resultado por línea de negocio</th> <th colspan="4">Miles de euros</th> </tr> <tr> <th>1º Trimestre 2018</th> <th>%</th> <th>1º Trimestre 2017</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Venta de edificaciones</td> <td>-</td> <td>0%</td> <td>-</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Venta de suelo</td> <td>1.200</td> <td>90%</td> <td>1.376</td> <td>91%</td> </tr> <tr> <td>Alquiler de inmuebles</td> <td>134</td> <td>10%</td> <td>131</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>1.334</td> <td>100%</td> <td>1.507</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	Resultado por línea de negocio	Miles de euros				1º Trimestre 2018	%	1º Trimestre 2017	%	Venta de edificaciones	-	0%	-	0%	Venta de suelo	1.200	90%	1.376	91%	Alquiler de inmuebles	134	10%	131	9%	TOTAL	1.334	100%	1.507	100%
Resultado por línea de negocio	Miles de euros																														
	1º Trimestre 2018	%	1º Trimestre 2017	%																											
Venta de edificaciones	-	0%	-	0%																											
Venta de suelo	1.200	90%	1.376	91%																											
Alquiler de inmuebles	134	10%	131	9%																											
TOTAL	1.334	100%	1.507	100%																											
<p>B.4</p>	<p>Descripción de las tendencias más significativas que afecten al emisor y a los sectores en los que ejerce su actividad</p>	<p>Los dos últimos ejercicios se han caracterizado por la consolidación del ciclo de recuperación en el sector inmobiliario en general tras el intento de salida de la crisis que han sufrido las economías occidentales desde el año 2007.</p> <p>Los favorables datos económicos, tanto en lo relativo a la situación económica general, como en lo relativo a los datos referentes al sector inmobiliario publicados, han dado lugar a un incremento en la creación de valor y un regreso al crecimiento; pero es necesario el mantenimiento de políticas que permitan: la reducción del déficit público, de la deuda estatal y del desempleo, de modo que se mantenga o incremente nuestra ventaja competitiva y por último el mantenimiento del proceso de reestructuración del sector financiero que le conduzca a una situación patrimonial más saneada y menor endeudamiento.</p> <p>Todo lo expuesto, en definitiva, genera una favorable perspectiva del mercado inmobiliario durante los próximos ejercicios, que conllevará a un paulatino crecimiento de la demanda de vivienda y ligeros repuntes en el precio de esta que sin lugar a dudas redundará en la posibilidad de consolidar los resultados positivos obtenidos por la Compañía en el ejercicio 2016 y 2017 y la reanudación de su actividad de promoción inmobiliaria en niveles similares o superiores a los previos a la crisis inmobiliaria.</p> <p>A continuación presentamos las principales magnitudes de la cuenta de resultados a nivel consolidado a 31 de marzo de 2018 y 2017 (datos no auditados), el detalle de las cifras de resultados comparativas se presenta en la sección B.7 del presente Resumen.</p> <p>Cuenta de resultados Comparativa del periodo</p> <table border="1" data-bbox="432 1352 1203 1621"> <thead> <tr> <th>(Cifras en miles de euros)</th> <th>1º Trimestre 2018</th> <th>1º Trimestre 2017</th> <th>Var. 17/16</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Importe neto de la cifra de negocio</td> <td>1.334</td> <td>1.507</td> <td>-11,5%</td> </tr> <tr> <td>EBITDA ⁽¹⁾</td> <td>(469)</td> <td>(54)</td> <td>768,5%</td> </tr> <tr> <td>Resultado de explotación</td> <td>(516)</td> <td>(88)</td> <td>486,4%</td> </tr> <tr> <td>Resultado financiero</td> <td>162</td> <td>1.146</td> <td>-85,9%</td> </tr> <tr> <td>Resultado antes de impuestos</td> <td>(354)</td> <td>1.058</td> <td>-133,5%</td> </tr> <tr> <td>Resultado neto</td> <td>(354)</td> <td>1.058</td> <td>-133,5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>⁽¹⁾ EBITDA: Resultado de explotación antes de amortizaciones y provisiones</p> <p>De la información que se desprende del anterior cuadro podemos destacar los siguientes puntos:</p> <p>La cifra de negocio del primer trimestre del 2018 corresponde, principalmente a la venta del solar de la calle Toledo, 4 (Guadalajara) a la sociedad Covinsa Desarrollos Inmobiliarios S.L. por un importe de 1.200 miles de euros, y el resto a ingresos de alquileres. Por el contrario, en el comparativo con el 2017 nos encontramos principalmente con las adjudicaciones realizadas por la entidad Kutxabank, S.A. de la finca "Barranco de Don Juan" de Cabanillas del Campo (Guadalajara) por un importe de 1.260 miles de euros y la entidad Banco Sabadell, S.A. de una parcela en el Sector 2 de Tórtola (Guadalajara) a un precio de 116 miles de euros.</p> <p>El empeoramiento en el resultado de explotación viene marcado por el margen obtenido en las ventas anteriores ya que los costes corrientes permanecen prácticamente constantes. El resultado financiero positivo viene motivado en el periodo del 2017 principalmente por los ingresos financieros que reflejan el acuerdo de refinanciación con SAREB, igualmente el 2018 refleja un ingreso financiero</p>	(Cifras en miles de euros)	1º Trimestre 2018	1º Trimestre 2017	Var. 17/16	Importe neto de la cifra de negocio	1.334	1.507	-11,5%	EBITDA ⁽¹⁾	(469)	(54)	768,5%	Resultado de explotación	(516)	(88)	486,4%	Resultado financiero	162	1.146	-85,9%	Resultado antes de impuestos	(354)	1.058	-133,5%	Resultado neto	(354)	1.058	-133,5%	
(Cifras en miles de euros)	1º Trimestre 2018	1º Trimestre 2017	Var. 17/16																												
Importe neto de la cifra de negocio	1.334	1.507	-11,5%																												
EBITDA ⁽¹⁾	(469)	(54)	768,5%																												
Resultado de explotación	(516)	(88)	486,4%																												
Resultado financiero	162	1.146	-85,9%																												
Resultado antes de impuestos	(354)	1.058	-133,5%																												
Resultado neto	(354)	1.058	-133,5%																												

		<p>por quita al hacerse efectivo el pago de un prestamos de 1.714 miles de euros de principal por un importe de miles de 1.200 euros tal y como se recogía en el acuerdo con SAREB.</p> <p>Como resultado de todas estas operaciones, se obtiene un empeoramiento del resultado neto del primer trimestre pasando de un beneficio de 1.058 miles de euros en el 2017 a una pérdida de 354 miles en el mismo periodo del 2018.</p> <p>Tendencias de la Sociedad</p> <p>En este entorno favorable la Sociedad ha comenzado su actividad promotora, en la actualidad se están desarrollando varios proyectos de nuevas promociones en el Corredor del Henares y en Panticosa (Huesca), concretamente, la previsión es iniciar la primera fase de una promoción de vivienda multifamiliar libre en Azuqueca de Henares (Guadalajara) que consta de 60 viviendas de un total de cuatro fases que suman 205 viviendas dentro de un complejo residencial dotado de amplias zonas comunes, sobre la cual se está en fase de diseño y encargo del Proyecto definitivo. E igualmente el desarrollo de la urbanización de un sector en Panticosa (Huesca) a pie de la estación de esquí de esta localidad, simultaneando la promoción de un bloque residencial multifamiliar libre de 46 viviendas en ese sector del cual se cuenta con anteproyecto de urbanización y edificación, estando redactando actualmente el Proyecto de Ejecución para la solicitud de la licencia de obra, y del que el ingreso esperado sería de unos 8,5 millones de euros. De ambos proyectos se espera el ingreso distribuido entre finales del 2018 y 2019. Todo ello tras haber reestructurado en gran parte su deuda bancaria de forma que se ha reforzado su situación patrimonial, continuando dicho proceso.</p> <p>Además hay que destacar la actividad de la Compañía en cuanto a su expansión internacional, destacándose como uno de los proyectos más importante que la Sociedad tiene como objetivo en el medio y largo plazo dentro de su proceso de expansión y búsqueda de nuevas oportunidades, el desarrollo de un gran proyecto turístico e inmobiliario en Cuba, que comprende la construcción de hoteles de lujo y campos de golf, entre otras instalaciones, en la ciudad de Cienfuegos. Operación que se ha materializado a través de la adquisición de la participación de la sociedad Caribbean Resort and Golf S.L.</p> <p>Con todo ello, en conclusión, el grupo parte a corto plazo de una mejor situación patrimonial que le permite asumir las eventuales contingencias que puedan producirse en el tiempo necesario para la recuperación de su actividad y la de sus participadas. Está previsto que los compromisos de pago de URBAS se afronten con el disponible actual y el que obtenga con los mecanismos para su generación que ya están habilitados.</p>
B.5	<p><i>Si el emisor es parte de un grupo, una descripción del grupo y la posición del emisor en el Grupo.</i></p>	<p>A la fecha de la presente Nota sobre los Valores, Urbas Grupo Financiero S.A. es la sociedad dominante de un Grupo de sociedades cuyo organigrama se incluye a continuación.</p>



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

Según la última información pública disponible, a la fecha de la presente Nota sobre los Valores, los accionistas con participaciones significativas superiores al 3% en la Sociedad matriz, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas a la CNMV, eran las siguientes:

- La sociedad Robisco Investment, S.L. directamente un 0,057 % y a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, controlada por D^a María Pilar López Vegas, cónyuge de D. Juan Antonio Ibañez Fernández, 27,029 %, adicionalmente D. Juan Antonio Ibañez Fernández controla directamente un 0.018% del capital social, haciendo un total de 27,104 %
- La sociedad QUAMTIUM VENTURE S.L., indirectamente a través de su vinculación con D. Juan Antonio Acedo Fernández, a través de la entidad holandesa QUAMTIUM NETHERLANDAS BV, sociedad 100 % propiedad de Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 27,104 %.
- La Compañía Alza Real Estate S.A., titular de un 19,351 % del capital social.
- La Compañía Artagar S.A., titular indirectamente a través de las sociedades Balianes S.L., Catua Business S.L., Mercury Building S.L., Portosilva Europea S.L., y Rentas Madrid Capital S.A.L., de un 5,116 % del capital social.
- D. José Antonio Bartolomé Nicolás, titular indirectamente a través de la sociedad Euro Cometa S.L., de un 5,149 % del capital social.

B.7 Información financiera fundamental

En las siguientes tablas se recogen las magnitudes financieras y operativas más relevantes de las Cuentas Anuales Consolidadas auditadas por Baker Tilly Auditores S.L., correspondientes a los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2015, 2016 y 2017. Las cifras comparativas del ejercicio 2015 han sido reexpresadas por cambios en las políticas contables en la sociedad dependiente Aldira.

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

Balance de situación

(Cifras en miles de euros)	2017	2016	Var. 17/16	2015 Reexpresado	Var. 16/15
Activo no corriente	37.846	33.646	12,5%	36.603	-8,1%
Activo corriente	503.266	510.084	-1,3%	513.821	-0,7%
TOTAL ACTIVO	541.112	543.730	-0,5%	550.424	-1,2%
Patrimonio neto	317.133	302.995	4,7%	298.186	1,6%
Pasivo no corriente	14.388	15.232	-5,5%	83.871	-81,8%
Pasivo corriente	209.591	225.503	-7,1%	168.367	33,9%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	541.112	543.730	-0,5%	550.424	-1,2%

Las cifras comparativas del ejercicio 2015 han sido reexpresadas por cambios en las políticas contables en la sociedad dependiente Aldira, que derivan en un incremento de valor por las plusvalías no afluadas, de las aportaciones de activos realizadas en las ampliaciones de capital previas a la aportación de Urbas Grupo Financiero S.A. por importe de 215 millones de euros y el registro del deterioro del Fondo de Comercio consolidado por importe de 81 millones de euros, lo que se traduce en un incremento de los Fondos Propios de 134 millones de euros (se puede consultar la memoria consolidada de las Cuentas Anuales 2016 para una información más detallada).

- Principales variaciones Ejercicio 2016:

La principal variación en el ejercicio 2016 viene marcada por la reclasificación del pasivo no corriente al no corriente como consecuencia del traspaso de gran parte de la deuda financiera que se mantenía en el largo plazo al corto plazo. Deuda financiera que se ha reduciendo como consecuencia de las adjudicaciones realizadas y de los acuerdos alcanzados con las entidades de crédito y fondos de inversión.

- Principales variaciones Ejercicio 2017:

La principal variación en el ejercicio 2017 viene marcada por la reclasificación del activo corriente al no corriente como consecuencia del traspaso desde existencias a inversiones inmobiliarias de los apartamentos de la promoción Puerto Rey Fase II. Por otro lado, en el Activo corriente se registran además las bajas por existencias de las ventas de suelos producidas por las adjudicaciones. También encontramos un incremento significativo en la partida de "Otros activos financieros corrientes" como consecuencia de los préstamos otorgados a las sociedades Gesfina Capital y Finanzas S.L. y Inversiones Parque Tropical S.L.. La reducción en la partida de "Administraciones públicas deudoras" corresponde a la compensación del IVA a devolver del 2016 con la deuda pendiente con hacienda recogida en la partida "Administraciones públicas deudoras".

Del lado del Pasivo del balance destacar primero el incremento en el patrimonio neto producido por las ampliaciones de capital y el efecto positivo de la cuenta de resultados del periodo. Concretamente, se han producido tres ampliaciones de no dinerarias por un importe nominal global de 7.629.065,47 euros con una prima de emisión total de 1.907.266,38 euros en la cual se cancela créditos reconocidos en el pasivo del balance de Urbas por importe de 9.536.331,85 euros. Como resultado, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 343.741.606,96 €, distribuido en 34.374.160.696 acciones.

Destacar por también la reducción en la deuda con entidades de crédito consecuencia principalmente del acuerdo alcanzado con SAREB en virtud del cual se ha reestructurado y refinanciado la deuda de Urbas Grupo Financiero y sociedades dependientes (Grupo Urbas) que inicialmente era de 47,3 MM de €, la cual tras el acuerdo, pasó a fijarse en 40,3 MM de €; así como de las adjudicaciones efectuadas en este periodo. A 30 de septiembre 2017 se produjo un impago por importe de 3,6 millones de euros consecuencia del incumplimiento de la primera fecha de pago del calendario pactado. Igualmente se produce una disminución en la partida "Otros pasivos corrientes" asociado por un lado a la cancelación de las deudas a través de las ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio y al acuerdo alcanzado con el fondo de inversión Goya Debtco. Con fecha 31 de diciembre de 2017 se produjo impago por importe de 1,3 millones de euros de la primera fecha de pago del calendario pactado del acuerdo de refinanciación anteriormente señalado con dicho fondo.

Cuenta de resultados

(Cifras en miles de euros)	2017	2016	Var. 17/16	2015 Reexpresado	Var. 16/15
Importe neto de la cifra de negocio	4.258	7.039	-39,5%	1.501	369,0%
EBITDA	521	(3.407)	-115,3%	(1.323)	157,5%
Resultado de explotación	31	(3.545)	-100,9%	(82.658)	-95,7%
Resultado financiero	5.228	8.377	-37,6%	(3.152)	-365,8%
Resultado antes de impuestos	5.259	4.832	8,8%	(85.810)	-105,6%
Resultado neto	5.230	4.832	8,2%	(85.810)	-105,6%

La cifra de ventas de estos tres últimos años ha estado vinculada a los operaciones de venta con las entidades financieras, concretamente con un porcentaje de prácticamente del 100% si exceptuamos los ingresos por rentas de alquiler derivadas principalmente de los activos en renta incorporados por Aldira de 484, 718 y 524 miles de euros en los años 2015, 2016 y 2017 respectivamente.

La evolución del resultado de explotación es muy favorable pasando de unas pérdidas en el año 2015 de 82.658 miles de euros, motivado fundamentalmente por el deterioro del fondo de comercio de consolidación inversa a un resultado positivo en el 2017 donde se compensan las pérdidas corrientes del ejercicio con los ingresos de explotación.

El resultado neto en los años 2016 y 2017 se ha visto muy influenciado por el resultado financiero positivo. Así en el ejercicio 2016 se produjo adjudicación del suelo de SUE6 de Pioz (Guadalajara) a SAREB, el cual se vende por 5.657 miles de euros cancelando la totalidad de la deuda bancaria asociada en este terreno que era de casi 9,5 millones de euros, resultando un beneficio financiero por la diferencia, a lo que hay que sumar la compra por parte de Urbas Grupo Financiero, S.A. de varios créditos que la filial Construcciones de la Vega COVE, S.L. mantenía con Larisa Inverpromo de 10.584 miles de euros por un importe final de 3.631 miles de euros, resultado con estas operaciones un beneficio de 6.953 miles de euros. En cuanto al ejercicio 2017 este resultado financiero viene motivado principalmente por el acuerdo con SAREB comentado anteriormente.

Principales Magnitudes

(Cifras en miles de euros)	31/03/2018	2017	Var. 18/17	2016	Var. 17/16	2015 Reexpresado	Var. 16/15
Fondo de Maniobra ⁽¹⁾	293.350	293.675	-0,1%	284.581	3,2%	345.454	-17,6%
Deuda Financiera ⁽²⁾	186.501	187.944	-0,8%	198.689	-5,4%	213.786	-7,1%
Deuda Financiera Neta ⁽³⁾	186.242	187.697	-0,8%	198.226	-5,3%	213.234	-7,0%
Total Deuda	222.622	223.979	-0,6%	240.735	-7,0%	252.238	-4,6%
GAV ⁽⁴⁾	591.779	593.192	-0,2%	590.324	0,5%	577.478	2,2%
NAV ⁽⁵⁾	375.729	376.143	-0,1%	356.797	5,3%	331.744	7,6%

(1) Parte del activo corriente que es financiado por el pasivo no corriente, es decir, con recursos a largo plazo.

(2) Se trata de las deudas con entidades de crédito tanto corrientes como no corrientes, incluyendo además las deudas asociadas a los fondos de inversión que se encuentran en la partida "Otros pasivos" del balance.

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

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

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

A continuación se muestran los datos consolidados más significativos del Grupo a 31 de marzo de 2018 (no auditados) con datos de comparación 31 de diciembre de 2017 (auditados) y con 31 de marzo de 2017 (no auditados) para la comparativa e ingresos y gastos.

		<p>Balance de situación</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>(Cifras en miles de euros)</th> <th>1º Trimestre 2018</th> <th>2017</th> <th>Var. 17/16</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Activo no corriente</td> <td>37.799</td> <td>37.846</td> <td>-0,1%</td> </tr> <tr> <td>Activo corriente</td> <td>501.602</td> <td>503.266</td> <td>-0,3%</td> </tr> <tr> <td>TOTAL ACTIVO</td> <td>539.401</td> <td>541.112</td> <td>-0,3%</td> </tr> <tr> <td>Patrimonio neto</td> <td>316.779</td> <td>317.133</td> <td>-0,1%</td> </tr> <tr> <td>Pasivo no corriente</td> <td>14.370</td> <td>14.388</td> <td>-0,1%</td> </tr> <tr> <td>Pasivo corriente</td> <td>208.252</td> <td>209.591</td> <td>-0,6%</td> </tr> <tr> <td>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</td> <td>539.401</td> <td>541.112</td> <td>-0,3%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Cuenta de resultados Comparativa del periodo</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>(Cifras en miles de euros)</th> <th>1º Trimestre 2018</th> <th>1º Trimestre 2017</th> <th>Var. 17/16</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Importe neto de la cifra de negocio</td> <td>1.334</td> <td>1.507</td> <td>-11,5%</td> </tr> <tr> <td>EBITDA ⁽¹⁾</td> <td>(469)</td> <td>(54)</td> <td>768,5%</td> </tr> <tr> <td>Resultado de explotación</td> <td>(516)</td> <td>(88)</td> <td>486,4%</td> </tr> <tr> <td>Resultado financiero</td> <td>162</td> <td>1.146</td> <td>-85,9%</td> </tr> <tr> <td>Resultado antes de impuestos</td> <td>(354)</td> <td>1.058</td> <td>-133,5%</td> </tr> <tr> <td>Resultado neto</td> <td>(354)</td> <td>1.058</td> <td>-133,5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>La variación más significativa en el balance aparece por un lado en el “Activo corriente”, como consecuencia de la baja de existencias por venta de un solar en la calle Toledo, 4 (Guadalajara) con un valor neto contable en existencias de 1.300 miles de euros a la sociedad Covinsa Desarrollos Inmobiliarios S.L. por un importe de 1.200 miles de euros. Por otra lado, se aprecia también una reducción en el "Pasivo corriente" al abonar una de las cuotas que venían reflejas en el acuerdo de refinanciación con SAREB de 1.714 miles de euros de principal con el ingreso de la venta, generando así un ingreso financiero por quita por la diferencia (514 miles de euros).</p> <p>En cuanto a la cuenta de resultados, la cifra de negocio del primer trimestre de 2018, viene dada por la venta del solar anteriormente citado, la cual ha generado una minusvalía de 100 miles de euros, que unido a los costes corrientes ha supuesto unas pérdidas en el resultado de explotación de 516 miles de euros. Por contra, en el primer trimestre de 2017 la cifra de negocios se debe a varias adjudicaciones bancarias, operaciones que provocan un efecto positivo en el resultado de explotación. Se obtiene en ambos periodos un resultado financiero positivo como consecuencia en el 2017 del acuerdo de refinanciación con SAREB y en el 2018 de la quita financiera por el pago de una de las cuotas estipuladas en este mismo acuerdo.</p> <p>La evolución del resultado neto, se ve influenciado por estos hechos, pasando de un beneficio de 1.058 miles de euros a unas pérdidas de 354 miles de euros.</p>	(Cifras en miles de euros)	1º Trimestre 2018	2017	Var. 17/16	Activo no corriente	37.799	37.846	-0,1%	Activo corriente	501.602	503.266	-0,3%	TOTAL ACTIVO	539.401	541.112	-0,3%	Patrimonio neto	316.779	317.133	-0,1%	Pasivo no corriente	14.370	14.388	-0,1%	Pasivo corriente	208.252	209.591	-0,6%	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	539.401	541.112	-0,3%	(Cifras en miles de euros)	1º Trimestre 2018	1º Trimestre 2017	Var. 17/16	Importe neto de la cifra de negocio	1.334	1.507	-11,5%	EBITDA ⁽¹⁾	(469)	(54)	768,5%	Resultado de explotación	(516)	(88)	486,4%	Resultado financiero	162	1.146	-85,9%	Resultado antes de impuestos	(354)	1.058	-133,5%	Resultado neto	(354)	1.058	-133,5%
(Cifras en miles de euros)	1º Trimestre 2018	2017	Var. 17/16																																																											
Activo no corriente	37.799	37.846	-0,1%																																																											
Activo corriente	501.602	503.266	-0,3%																																																											
TOTAL ACTIVO	539.401	541.112	-0,3%																																																											
Patrimonio neto	316.779	317.133	-0,1%																																																											
Pasivo no corriente	14.370	14.388	-0,1%																																																											
Pasivo corriente	208.252	209.591	-0,6%																																																											
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	539.401	541.112	-0,3%																																																											
(Cifras en miles de euros)	1º Trimestre 2018	1º Trimestre 2017	Var. 17/16																																																											
Importe neto de la cifra de negocio	1.334	1.507	-11,5%																																																											
EBITDA ⁽¹⁾	(469)	(54)	768,5%																																																											
Resultado de explotación	(516)	(88)	486,4%																																																											
Resultado financiero	162	1.146	-85,9%																																																											
Resultado antes de impuestos	(354)	1.058	-133,5%																																																											
Resultado neto	(354)	1.058	-133,5%																																																											
B.8	<i>Información financiera seleccionada pro-forma identificada como tal.</i>	No procede, puesto que ni el Documento de Registro ni la Nota sobre los Valores del Emisor no contiene información pro-forma.																																																												
B.9	<i>Previsión o estimación de los beneficios.</i>	No procede, puesto que ni el Documento de Registro ni la Nota sobre los Valores del Emisor no contiene estimación de los beneficios																																																												
B.10	Descripción de la naturaleza de cualquier salvedad en el informe de auditoría sobre la información financiera histórica.	<p>La firma Baker Tilly Auditores, S.L. ha auditado las cuentas anuales consolidadas de Urbas correspondientes a los ejercicios 2015, 2016 y 2017.</p> <p>Cuentas anuales consolidadas 2015:</p> <p>Con fecha 25 de abril de 2016 los auditores Baker Tilly FMAC emiten informe de auditoría con sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015 con los siguientes párrafos de énfasis que transcribimos literal a continuación:</p> <p><i>“(…)Llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en la nota 3<f de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que el Grupo ha registrado pérdidas en el ejercicio 2015 por importe de 4.695 miles de euros que se acumulan a las pérdidas presentadas en ejercicios anteriores, que el fondo de maniobra al 31 de diciembre de 2015 es negativo en 141.455 miles de euros y que el Grupo mantiene al cierre del ejercicio 2015 deudas vencidas por importe de 99.869 miles de euros, con entidades crédito, fondos de inversión, administraciones públicas y proveedores. Las circunstancias descritas son indicativas de una incertidumbre sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento y de que pueda realizar sus activos y</i></p>																																																												

	<p><i>liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas. La continuidad de la actividad del Grupo y el efecto que ello pueda producir en las cuentas anuales consolidadas adjuntas dependerá del cierre exitoso de las negociaciones para la restructuración de la deuda con los acreedores referidos, para adecuar el servicio de la misma a las expectativas de generación de recursos del negocio y financiar adecuadamente sus operaciones, o del desenlace final de cualquier otra medida o decisión adicional que se pudiera adoptar. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.</i></p> <p><i>Asimismo, llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en las notas 11 y 13 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que en la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios (inversiones inmobiliarias y existencias) del Grupo, al cierre del ejercicio 2015, se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Teniendo en cuenta los procesos de negociación abiertos por el Grupo, encaminados a garantizar la viabilidad financiera del mismo y la situación actual de deudas vencidas pendientes de pago, advertimos que se podría producir la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, lo que a su vez, podría poner de manifiesto variaciones en el valor de realización de dichos activos inmobiliarios respecto de las valoraciones referidas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.</i></p> <p><i>Finalmente, llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en la nota 3.b de la memoria, en la que se indica que el Grupo no presenta las cifras comparativas del ejercicio debido a que las cuentas anuales consolidadas adjuntas se consideran primeras cuentas anuales consolidadas de la Sociedad adquirente contable, por haberse producido en el ejercicio una adquisición “inversa”, operación que se caracteriza por presentar a efectos contables a la Sociedad adquirente legal como adquirida contable y viceversa.(...)”</i></p> <p><i>En relación al primer párrafo de énfasis descrito, con fecha 9 de noviembre de 2016 los auditores Baker Tilly FMAC emiten rectificación aclarando que “nuestro párrafo de énfasis hace mención a lo indicado por los administradores de Urbas Grupo Financiero S.A en la nota 3.f. de la memoria consolidada, habiéndose transcrito que “el fondo de maniobra al 31 de diciembre de 2015 es negativo” cuando en la transcripción literal del texto se debería haber omitido la palabra “negativo”. ”</i></p> <p>Cuentas anuales consolidadas 2016:</p> <p><i>Con fecha 27 de abril de 2017 los auditores Baker Tilly FMAC emiten informe de auditoría con sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 con los siguientes párrafos de énfasis que transcribimos literal a continuación:</i></p> <p><i>“(…)Llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en la nota 3.f de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que el Grupo presenta al cierre del ejercicio 2016 deudas vencidas por importe de 145.920 miles de euros, con entidades crédito, fondos de inversión, administraciones públicas y proveedores. Las circunstancias descritas son indicativas de una incertidumbre sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento y de que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas. La continuidad de la actividad del Grupo y el efecto que ello pueda producir en las cuentas anuales consolidadas adjuntas dependerá del cierre exitoso de las negociaciones para la restructuración de la deuda con los acreedores referidos, para adecuar el servicio de la misma a las expectativas de generación de recursos del negocio y financiar adecuadamente sus operaciones, o del desenlace final de cualquier otra medida o decisión adicional que se pudiera adoptar. En cualquier caso, hacemos constar que durante el primer trimestre del ejercicio 2017 del Grupo ha alcanzado un acuerdo de refinanciación, que afecta a 47.300 miles de euros aproximadamente, de la deuda vendida a 31 de diciembre de 2016, por lo que teniendo en cuenta dicha circunstancia, la deuda vencida pendiente de pago quedaría fijada en 98.620 miles de euros .Esta cuestión no modifica nuestra opinión.</i></p> <p><i>Asimismo, llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en las notas 11 y 13 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que en la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios (inversiones inmobiliarias y existencias) del Grupo, al cierre del ejercicio 2016, se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Teniendo en cuenta los procesos de negociación abiertos por el Grupo, encaminados a garantizar la viabilidad financiera del mismo y la situación actual de deudas vencidas pendientes de pago, advertimos que se podría producir la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, lo que a su vez, podría poner de manifiesto variaciones en el valor de realización de dichos activos inmobiliarios respecto de las valoraciones referidas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.</i></p>
--	---

		<p><i>Llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en la nota 3.i de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que las cifras comparativas del ejercicio 2015 han sido reexpresadas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión. (...)</i></p> <p>Cuentas anuales consolidadas 2017:</p> <p>Con fecha 27 de abril de 2018, los auditores Baker Tilly FMAC emiten informe de auditoría con sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 con los siguientes párrafos de énfasis que transcribimos literal a continuación:</p> <p><i>“(...)Llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores en la nota 3.f de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en la que se indica que el Grupo presenta a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, deudas vencidas por importe de 101.776 miles de euros, con entidades crédito, fondos de inversión, administraciones públicas y proveedores. Adicionalmente, debido al incumplimiento de los compromisos de pago derivados de los acuerdos de refinanciación alcanzados con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) y Goya Debtco, DAC, la totalidad de la deuda pendiente adscrita a dichos acuerdos (71.427 miles de euros), podría ser exigible a corto plazo. Las circunstancias descritas son indicativas de una incertidumbre sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento y de que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas. La continuidad de la actividad del Grupo y el efecto que ello pueda producir en las cuentas anuales consolidadas adjuntas dependerá del cierre exitoso de las negociaciones que el Grupo viene desarrollando para con los acreedores referidos, para la reestructuración de la deuda, proceso que está siendo penalizado por la querrela criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus administradores ante el Juzgado Central de Instrucción número 4 de la Audiencia Nacional, del acuerdo que se pueda alcanzar con SAREB Y Goya Debtco, DAC para el aplazamiento de las cuotas vencidas, todo ello, para adecuar el servicio de la deuda a las expectativas de generación de recursos de negocio y financiar adecuadamente sus operaciones, o del desenlace final de cualquier otra medida o decisión adicional que se pudiera adoptar. (...)</i>”</p>
B.11	<i>Capital explotación.</i> de	<p>A 31 de marzo de 2018, el Grupo presentaba un fondo de maniobra consolidado de 293.350 miles de euros, (293.675 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), lo que representa una leve disminución del 0,01% (325 miles de euros); no obstante, señalamos el elevado importe de las deudas vencidas a 31 de marzo de 2018 por importe de 100,4 millones de euros, compuestos por 82,2 millones de euros por deudas con entidades de crédito, 7,7 millones de euros por deudas con fondos de inversión, 6,3 millones de euros con Administraciones Públicas y 4,2 millones de euros con proveedores. Esta circunstancia, unida al hecho de la dificultad de poder realizar sus activos en un corto plazo, son indicativas de una incertidumbre sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. La continuidad de la actividad dependerá en gran parte del cierre exitoso de las negociaciones para la reestructuración de la deuda con los acreedores referidos, para adecuar el servicio de la misma a las expectativas de generación de recursos del negocio y financiar adecuadamente las operaciones.</p> <p>Adicionalmente, dado que la Sociedad ha incumplido el pago del primer vencimiento derivado de los acuerdos de refinanciación alcanzados con la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria (SAREB) y con Goya Debtco DAC, la totalidad de la deuda pendiente de vencimiento, afecta a dichos acuerdos (36.663 miles de euros y 34.764 miles de euros, respectivamente), podría ser exigible a corto plazo, salvo que dichas entidades decidan no ejecutar la deuda pendiente y concedieran un aplazamiento adicional de las cuotas vencidas, circunstancia que está siendo negociada con los referidos acreedores. Con fecha 8 de marzo de 2018, se procedió al pago parcial de una de las cuotas vencidas con SAREB, por un importe de 1.200 miles de euros, con un quita de 514 miles de euros, siendo la cuota inicial por tanto de 1.714 miles de euros, la cuota inicial impagada ascendía a 3.626 miles de euros, por lo que queda pendiente la diferencia de 1.912 miles de euros que a fecha de registro de la presente Nota de Valores se encuentra en negociación. Del mismo modo, se está renegociando la deuda con Goya Debtco DAC con el fin de solventar la deuda vencida de 3.457 miles de euros correspondiente a 1.300 miles de euros de principal y 2.157 miles de euros de intereses devengados y vencidos que serían condonados al cumplimiento de todos los pagos estipulados en el marco acuerdo con Goya.</p> <p>La Sociedad considera que el capital circulante que se dispone actualmente será suficiente para cumplir sus necesidades de negocio durante los próximos 12 meses, ya que aunque la previsión de ingresos que puedan generar el flujo real de caja sean insuficientes por si solos, hay que tener en cuenta que sigue vigente el contrato suscrito en fecha 5 de marzo de 2014, cuya última renovación fue realizada con fecha 21 de marzo de 2017, por el que las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., se comprometían a dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el presente ejercicio 2017 y como mínimo hasta diciembre de 2018, que permitan a ésta seguir con su actividad ordinaria. Esta línea de crédito tiene un límite máximo de cuatro millones de euros, de la cual queda disponible un millón de euros. Adicionalmente y dentro del mismo acuerdo, la Sociedad cuenta con otra línea de financiación para negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas con proveedores hasta un máximo de ocho millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50 % de las adquisiciones negociada. A cambio de ello, se reservaban el derecho de entrar en el capital social mediante la adquisición de acciones transformando la deuda que se genere en virtud de los pagos y disposiciones realizados. A fecha de la presente nota de valores se encuentra dispuesta en 3.668 miles de euros,</p>

		quedando por tanto disponible 4.332 miles de euros de la referida línea de pago a proveedores.
--	--	--

Sección C-Valores		
C.1	<i>Descripción del tipo y de la clase de los valores ofertados y/o admitidos a cotización, incluyendo, en su caso, el número de identificación del valor.</i>	<p>Los valores emitidos son nuevas acciones ordinarias de Urbas, de 0,010 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes, y otorgan a sus titulares los mismos derechos y beneficios que las que se encuentran actualmente en circulación. El Código ISIN o número internacional de identificación del valor de las acciones de Urbas es el ES0182280208. Todas las acciones de Urbas tienen carácter ordinario, sin que existan acciones preferentes o privilegiadas de ningún tipo. Las nuevas acciones tienen un código ISIN provisional distinto hasta que se admitan a cotización y se equiparen a las acciones antiguas, correspondiendo a las objeto de la presente el código ISIN ES0182280174.</p> <p>La operación consistió en una ampliación de capital social mediante compensación de créditos que cumplía los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital por un importe total nominal de DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTAY DOS MIL CIENTO CUARENTA EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (2.972.140,94 €), más una prima de emisión de SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TREINTA Y CINCO EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (743.035,24 €), lo que hace un total de TRES MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS EUROS CON DIECIOCHO CÉNTIMOS (3.715.176,18 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 297.214.094 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 34.076.946.603 a la 34.374.160.696, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta que presentaban los mismos derechos políticos y económicos que el resto de las acciones.</p> <p>Al tratarse de modalidad de aumento por compensación especial, distinta de la aportación dineraria, no concurre el derecho de suscripción preferente al que se refiere el artículo 304 de la Ley de Sociedades de capital.</p> <p>Quedó inscrita en el Registro Mercantil el 14 de septiembre de 2017.</p> <p>El importe nominal finalmente ejecutado de la ampliación de capital representa un 0,8722% del capital social total de Urbas antes de su ejecución y un 0,8646% después de efectuarse la ampliación de capital.</p> <p>En cuanto al capital admitido a cotización, debido a que en la actualidad está pendiente de admisión a cotización la ampliación de capital de la Compañía por una cifra nominal total de 307.590.400,00 € con una prima de emisión total y conjunta de 76.897.600,00 €, esto es por un importe total de la emisión de 384.488.000,00 €, mediante aportación no dineraria de las 69.341.066 participaciones que integran el 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.", aprobada en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Compañía "URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A." celebrada el 10 de julio de 2015, el importe nominal finalmente ejecutado de la ampliación de capital objeto de la presente Nota sobre los Valores representa un 8,9579% del capital social admitido de Urbas antes de su ejecución y un 8,2214% después de efectuarse la ampliación de capital.</p>
C.2	<i>Divisa de emisión de los valores.</i>	Las nuevas acciones están denominadas en euros.
C.3	<i>Número de acciones emitidas y desembolsadas totalmente, así como las emitidas pero aún no desembolsadas en su totalidad. Valor nominal por acción.</i>	<p>A la fecha de la presente Nota sobre los Valores el capital social de la Compañía inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, es de El capital social es de TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UNO MIL SEISCIENTOS SEIS EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (343.741.606,96 €), distribuido en 34.374.160.696 acciones de UN CÉNTIMO DE EURO (0,01.-€) cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 34.374.160.696, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta.</p> <p>La totalidad de las acciones emitidas en la actualidad están desembolsadas íntegramente.</p> <p>La dirección de la Compañía ha solicitado a la CNMV la admisión a cotización de 297.214.094 acciones ordinarias de 0,010 euros de valor nominal, procedentes de la ampliación de capital por una cifra nominal total de 2.972.140,94 € con una prima de emisión de 743.035,24 €, esto es por un importe total de la emisión de 3.715.176,18 €, mediante compensación de créditos, aprobada en Consejo de Administración de la Compañía de fecha 10 de agosto de 2017 en virtud de autorización de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Compañía "URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A." celebrada el 30 de junio de 2017, en primera convocatoria, en su punto Tercero del Orden del Día.</p>
C.4	<i>Descripción de los derechos vinculados a las acciones.</i>	Las Acciones Nuevas atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables. En particular, gozarán del derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y derecho a dividendo, derecho de asistencia y voto en las juntas generales, derecho de suscripción en la emisión de acciones nuevas o de obligaciones convertibles, derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación y derecho de información.
C.5	<i>Descripción de cualquier restricción sobre la libre</i>	Las acciones Nuevas serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (la "Ley del Mercado de

	<i>transmisibilidad de los valores.</i>	Valores") y demás normativa de desarrollo.
C.6	<i>Negociación.</i>	Se ha solicitado la admisión a cotización de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).
C.7	<i>Descripción de la política de dividendos.</i>	<p>El Art. 28 de los Estatutos Sociales de Urbas señala lo siguiente: <i>"Del beneficio líquido que resulte del balance después de deducidos los gastos y de atender debidamente las amortizaciones, se aplicará:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>La cantidad precisa para cumplir las obligaciones impuestas por la Ley sobre reservas obligatorias.</i> - <i>Hasta un cinco por ciento al Consejo de Administración, que éste repartirá como juzgue oportuno. Para que esta detracción pueda tener lugar, será condición precisa que la Sociedad se halle al corriente de sus obligaciones sobre reservas legales y estatutarias y que con cargo a los beneficios del ejercicio se haya reconocido a los accionistas el derecho a un dividendo no inferior al cuatro por ciento sobre el valor nominal de las acciones.</i> - <i>El resto se distribuirá en la forma en que acuerde la Junta General a propuesta del Consejo de Administración."</i> <p>En la actualidad Urbas no ha establecido una política de reparto de dividendos, la cual, en cualquier caso y adicionalmente a lo expuesto dependerá de la obtención de beneficios.</p>
Sección D-Riesgos		
D.1	<i>Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del emisor o de su sector de actividad.</i>	<p>FACTORES DE RIESGO ESPECÍFICOS DEL EMISOR.</p> <p><u>ADVERTENCIA SOBRE DILIGENCIAS PREVIAS 56/2017 SEGUIDAS ANTE EL JUZGADO CENTRAL DE INSTRUCCIÓN Nº 4 DE LA AUDIENCIA NACIONAL Y AUTO DE FECHA 9 DE ABRIL DE 2018 DICTADO EN DICHO PROCEDIMIENTO.</u></p> <p>Se hace constar que en el Juzgado Central de Instrucción nº 4 de la Audiencia Nacional se siguen Diligencias Previas 56/2017, por la comisión de presuntos delitos de estafa, delitos relativos al mercado y a los consumidores, y delito societario de administración desleal, contra Urbas Grupo Financiero S.A., el Consejo de Administración de la Compañía a fecha de emisión del informe de administradores relativo a la ampliación de capital y otros.</p> <p>Como consecuencia de las mismas por el Ministerio Fiscal se interesa la investigación de la ampliación de capital acordada por la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo Financiero S.A., de fecha 10 de julio de 2015, en la que se procedió a ampliar el capital de la Compañía en un total de 384.488.000,00 €; por aportación no dineraria del 100 % de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., fundamentándolo en la presunta irracionalidad de las valoraciones. Más concretamente argumenta el fiscal que para dicha ampliación "se valoraron los inmuebles de Aldira y las sociedades con las que se amplió su capital previamente a su integración en Urbas en 384 millones, muy por encima de los 133 millones en los que se cifra su importe en el momento de las aportaciones de esos mismos inmuebles a Aldira".</p> <p>Con fecha 9 de abril de 2018, por dicho Juzgado se ha dictado Auto conforme a informe del Ministerio Fiscal, acordando la prohibición de disponer sobre las acciones de la Compañía procedentes de la ampliación de capital elevada a público en escritura otorgada en escritura otorgada el 6 de agosto de 2015 ante el notario D. Francisco Consegal García con el nº 2246 de su protocolo ordinario.</p> <p>En opinión del Consejo de Administración y de sus asesores legales, en el supuesto de que del procedimiento derivase una Sentencia desfavorable firme y con efectos negativos para la Compañía, estos efectos podrían implicar, entre otros, la anulación total o parcial de la ampliación de capital no dineraria objeto del procedimiento judicial, no siendo previsible que esto ocurra a corto plazo, estando previsto por el Consejo de Administración la realización de operaciones corporativas que ayuden a paliar el efecto negativo de dicha hipotética anulación, en su caso, y por supuesto que impidan la entrada de la Compañía en causa de disolución por la disminución del patrimonio neto por debajo de los límites previstos.</p> <p>En cuanto al posible impacto del procedimiento en el órgano de administración, a fecha actual es imposible hacer una previsión al respecto, ya que en todo caso se derivará de la instrucción que se practique al efecto de determinar sus posibles responsabilidades, y no se prevé que dichas responsabilidades tengan efecto alguno para la Compañía.</p> <p>Como consecuencia del escrito recibido por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el 12 de septiembre de 2017 procedente del Juzgado Central de Instrucción número Cuatro de la Audiencia Nacional, informando del procedimiento descrito, con fecha 13 de septiembre de 2017, dicho organismo acordó la suspensión de la cotización de las acciones de Urbas, por lo que a efectos de obtener el levantamiento de la suspensión acordada, y como resultado de los requerimientos</p>

efectuados por la CNMV en el ejercicio de sus facultades de supervisión, la Compañía llevó a cabo procedimientos complementarios de verificación de sus estados financieros tal y como se expone a continuación.

Así, con fecha 30 de noviembre de 2017, la Compañía procedió a presentar el Informe de Auditoría de la Información Financiera Intermedia Consolidada correspondientes al período de seis meses terminado al 30 de junio de 2017, de Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes, en el que se expresa la opinión del auditor de cuentas de la sociedad Baker Tilly Auditores S.L.P. y que consta publicado tanto en la página web de la CNMV como en la de la Compañía.

Igualmente, constaban presentadas con anterioridad la totalidad de las tasaciones encargadas para la elaboración de los estados financieros consolidados, así como cuadros con indicación del valor de la aportación no dineraria de los activos integrados en Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., que se reflejó en el informe del experto independiente de 26 de mayo de 2015, y del valor contable en el caso de los activos que ya estaban previamente integrados en Grupo Urbas, así como del obtenido en las tasaciones posteriores registradas en los estados financieros auditados, los cuales reflejan la evolución positiva del valor global de los activos, y especialmente de los integrados mediante la aportación del 100 % del capital social de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. a Urbas Grupo Financiero S.A., cuyo valor había aumentado, pasando de 508.990 miles de euros según el informe de valoración de Grant Thornton a 528.374 miles de euros según las tasaciones realizadas para los estados financieros intermedios auditados del primer semestre del 2017.

ADVERTENCIA DE URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.: DEUDA VENCIDA E IMPAGADA.

Se indica que el grupo presentaba a fecha 31 de marzo de 2018 deudas vencidas por importe de 100,4 millones de euros, compuestos por 82,2 millones de euros por deudas con entidades de crédito, 7,7 millones de euros por deudas con fondos de inversión, 6,3 millones de euros con Administraciones Públicas y 4,2 millones de euros con proveedores. A 31 de diciembre de 2017 el total de deudas vencidas ascendía a 101,8 millones de euros. Circunstancia, que según se indica en el párrafo de énfasis de los auditores Baker Tilly Auditores, S.L.P., hace que se cree un incertidumbre sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Esta situación podría dar lugar a que cualquiera de los acreedores solicitará judicialmente el concurso de la sociedad.

En relación a las deudas vencidas, el 30 de septiembre de 2017 se produjo un impago por importe de 3.626 miles de euros consecuencia del incumplimiento de la primera fecha de pago del calendario pactado con la SAREB procedente de la refinanciación de una deuda por importe de 40.289 miles de euros. Posteriormente con fecha 8 de marzo de 2018, se procedió al pago parcial de esta primera cuota, abonando al SAREB un total de 1.200 miles de euros para cancelar un principal de 1.714 miles de euros, generando así, tal y como estaba estipulado en el acuerdo inicial, un ingreso por quita de 514 miles de euros. Por todo ello, la deuda pendiente a fecha de la presente Nota de Valores es de 38.575, de la cual se encuentra vencida 1.912 miles de euros y no vencida de 36.663 miles de euros. No obstante, la anterior deuda podría ser exigible a corto plazo por la entidad financiera al haber incumplido la sociedad el primer vencimiento acordado de refinanciación.

Por otro lado, en relación a la deuda con el Fondo de Inversión Goya Debtco a fecha de la presente Nota de Valores asciende a 38.221 miles de euros; siendo la deuda vencida 3.457 miles de euros (1.300 miles de euros de principal y 2.157 miles de euros de intereses devengados y vencidos que serían condonados al cumplimiento de todos los pagos estipulados en el marco acuerdo con esta entidad), y la deuda pendiente de vencimiento de 34.764 miles de euros, deuda que podría ser exigible a corto plazo, salvo que dicha entidad decida no ejecutar la deuda pendiente y concedieran un aplazamiento adicional.

A fecha de registro de la presente Nota de Valores las situaciones comentadas en los párrafos anteriores se encuentran en vía de negociación con el fin de solventar las cuotas impagadas pendientes e incluirlas en un nuevo vencimiento.

ADVERTENCIA SOBRE INFORMACION FINANCIERA HISTÓRICA COMPARADA.

Se hace constar que la presente Nota de Valores presenta las cifras comparativas de los ejercicios a los que se refiere la información financiera histórica teniendo en cuenta que las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2015 fueron elaboradas bajo el hecho de haberse producido en el ejercicio una adquisición "inversa", operación que se caracteriza por presentar a efectos contables a la Sociedad adquirente legal (Urbas Grupo Financiero S.A.) como adquirida contable y Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. como adquirente contable, y que ha consistido en la integración de dicha Sociedad en la ampliación de capital mediante aportaciones no dinerarias aprobada en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Compañía "URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A." celebrada el 10 de julio de 2015, en primera convocatoria, en su punto Quinto del Orden del Día, tratamiento contable que se ha realizado de conformidad con lo establecido en la Norma Internacional

de Información Financiera nº 3 (NIIF 3) de aplicación.

Por ello, la comparativa de la información financiera histórica utilizada en la redacción de la presente Nota de Valores presenta variaciones significativas entre los ejercicios y no son por tanto directamente comparables.

Señalar por último, que las cifras comparativas del ejercicio 2015 han sido reexpresadas por cambios en las políticas contables en la sociedad dependiente Aldira, que derivan en un incremento de valor por las plusvalías no afloradas, de las aportaciones de activos realizadas en las ampliaciones de capital previas a la aportación de Urbas Grupo Financiero S.A. por importe de 215 millones de euros y el registro del deterioro del Fondo de Comercio consolidado por importe de 81 millones de euros, lo que se traduce en un incremento de los Fondos Propios de 134 millones de euros.

Riesgo de empresa en funcionamiento

Los factores descritos anteriormente inciden directamente sobre la aplicabilidad del principio de empresa en funcionamiento por parte del Grupo y en consecuencia, sobre la capacidad de la misma para realizar sus activos y liquidar sus pasivos.

No obstante lo anterior, existen diversos factores que tienden a reducir las dudas sobre la continuidad del Grupo, y entre ellos cabe destacar:

- a) Los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio anual del 2017 muestran que el Grupo registró un beneficio por importe de 5.230 miles de euros que compensaran resultados negativos de ejercicios anteriores. Adicionalmente, el fondo de maniobra (activo corriente menos pasivo corriente) del Grupo era positivo en 293.675 miles de euros, si bien hay que tener en cuenta que la realización de los activos inmobiliarios (existencias) podrían diferirse, teniendo en cuenta la situación actual del mercado y del propio Grupo y por tanto, incidirían en el equilibrio financiero del Grupo.
- b) Los distintos procesos de renegociación de la deuda financiera que el Grupo tiene abiertos con distintas entidades financieras, si bien a la fecha de la presente Nota de Valores, dichas negociaciones se encuentran pendientes de acuerdo definitivo.
- c) Fruto del proceso de renegociación de la deuda, con fecha 1 de marzo de 2017, se formalizó un acuerdo con la Sociedad de gestión de activos procedentes de la restructuración bancaria (SAREB), en virtud del cual se ha reestructurado y refinanciado la deuda de Urbas Grupo Financiero y sociedades dependientes (Grupo Urbas) con dicha Entidad. En concreto URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. y sus sociedades participadas PROMOTORA JOSÉ LUIS CASSO 72, S.L., CONSTRUCCIONES DE LA VEGA COVE, S.L y ALZA PARQUE LOGÍSTICO, S.L., contando para ello con la fianza solidaria de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. La deuda inicial de Urbas Grupo Financiero S.A. a cierre de 2016 era de 47,3 MM de €, la cual tras el acuerdo con SAREB pasó a fijarse en 40,3 MM de €, lo que ha provocado un ingreso financiero en las cuentas consolidadas de la compañía por un importe de 7 MM € en el primer trimestre de 2017. Adicionalmente, el Grupo renovó, durante el mes de abril, la deuda con la entidad Bantierra aplazándose la misma hasta enero del 2019. Finalmente, el Grupo alcanzó, en agosto de 2017, un acuerdo con el fondo de inversión Goya Debtco habiéndose renovado una parte significativa de la deuda vencida que el Grupo mantenía dicho fondo de inversión.
- d) El proceso de reforzamiento de la situación patrimonial que el Grupo viene llevando a cabo desde el ejercicio 2015 que permitió, al cierre de dicho ejercicio, que la Sociedad Dominante eludiera la situación de disolución en la en que se encontraba al cierre del ejercicio 2014. Para ello llevo a cabo distintas ampliaciones de capital que supusieron un incremento neto del patrimonio del Grupo de 390.905,9 miles de euros.

Adicionalmente, con base en la autorización de la Junta General de fecha 19 de julio de 2016 por la que se acordó ampliar el capital social de la Sociedad Dominante hasta la cifra máxima de 7.309.193,59 € mediante compensación de créditos, se ha aumentado el capital social por importe nominal de 3.761 miles de euros, más una prima de emisión de 940,3 miles de euros.

Las cuentas consolidadas del Grupo, al cierre del ejercicio 2017 presentan un patrimonio neto de 317,1 millones de euros (303 millones de euros en el ejercicio 2016).

- e) El Grupo cuenta con el apoyo financiero de las compañías Robisco Investment, S.L.

(sociedad vinculada) y Nova Lurani, S.L. (sociedad vinculada hasta el 2015, fecha en la que dejo de ser accionista significativo). En este sentido, el acuerdo tiene vigencia hasta diciembre de 2018 y se materializa en la concesión de una línea de crédito en efectivo por importe de 4 millones de euros, para hacer frente al pago de gastos corrientes de la actividad ordinaria, incluidos los gastos de estructura cuyo saldo disponible pendiente a fecha de la presente Nota de Valores asciende a 1 millón de euros. Por otro lado, la Sociedad cuenta con una línea concedida para la tramitación de pago a proveedores por importe de 8 millones de euros con un saldo disponible a fecha de la presente Nota de Valores de más de 4 millones de euros.

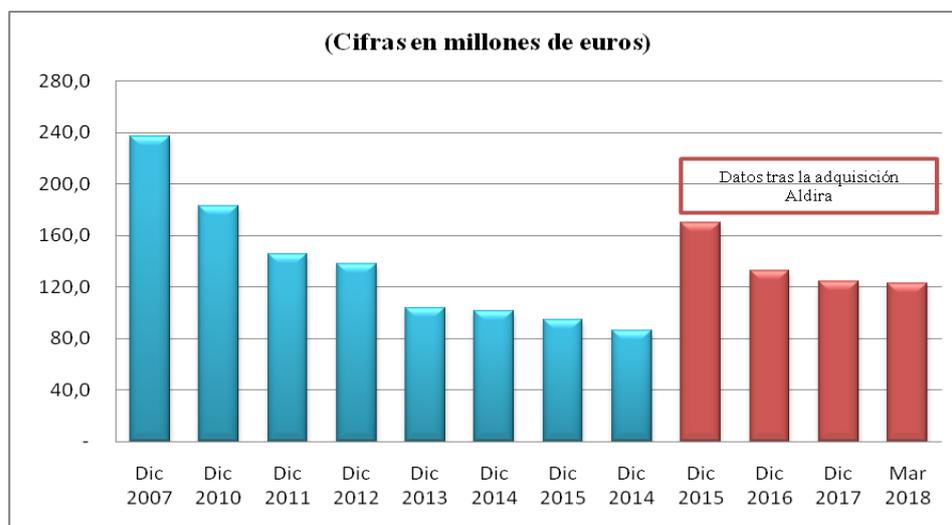
Riesgo de elevado endeudamiento y capacidad de refinanciación de la deuda existente con entidades financieras y posible no reducción futura del endeudamiento bancario.

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

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

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

Evolución de la deuda bancaria (Dic 2007 – Mar 2018)



Fuentes: Urbas Grupo Financiero, S.A.

Riesgo de liquidez

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

En este contexto, a 31 de marzo de 2018, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra consolidado de 293.350 miles de euros, importe muy similar si lo comparamos con los 293.675 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, no obstante, hay que tener en cuenta que a 31 de diciembre de 2016 este dato era de 284.581 miles de euros, incremento producido gracias a las ampliaciones de capital realizada durante el 2017 en las cuales se cancelaban créditos por importe de 9,5 millones de euros y a la reducción de la deuda financiera cuyo aspecto principal han sido los acuerdos de renegociación con SAREB y con el fondo ya comentado.

Esta situación ha provocado tensiones de liquidez que han impedido cumplir con parte de sus compromisos de pago. Concretamente, el Grupo tiene a 31 de marzo de 2018 una deuda financiera vencida de 89,9 millones de euros (82,2 millones de euros de deuda bancaria y 7,7 millones de euros de deuda con fondos).

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

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

Reclamaciones judiciales y extrajudiciales

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

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

A la fecha del presente Nota de Valores, se ha dictado Sentencia por parte del correspondiente tribunal marroquí condenando a Urbas Maroc, S.A.R.L. al pago de la totalidad de la deuda, estando previsto se proceda por la entidad acreedora a la ejecución de la hipoteca que garantiza dicha deuda, de conformidad con la legislación marroquí aplicable. En cuanto al procedimiento iniciado en España, por el Juzgado de 1ª Instancia número 90 de Madrid se está pendiente de la celebración de juicio, previsto para el ejercicio 2017.

El calendario esperado de salida de beneficios económicos dependerá del progreso de la ejecución hipotecaria descrita anteriormente, desconociendo, en la actualidad, la fecha de finalización de este proceso y, consecuentemente, de la potencial liquidación de la deuda restante que prevemos que tenga que hacer frente la compañía.

En cuanto a los gastos abonados hasta la fecha, se corresponden con honorarios de abogado y procurador por la representación legal de la compañía en el procedimiento indicado y que ascienden a 20 miles de euros.

No obstante, la Compañía procedió a dotar una provisión para riesgos y gastos por importe de 3 millones de euros, debido a la condición de avalista de la compañía del préstamo hipotecario, en base a la opinión de sus asesores legales, que han estimado su responsabilidad en dicha cantidad, que se corresponde con la diferencia existente entre la liquidación final del préstamo hipotecario y el valor de adjudicación estimado.

Riesgo de acceso a financiación en términos favorables para nuevos proyectos inmobiliarios.

La situación particularmente complicada de la Compañía, podría hacer que esta no dispusiera de la financiación necesaria para el desarrollo de proyectos que permitieran el incremento de valor para el accionista, por lo que el crecimiento de la Sociedad y la aportación de valor podrían verse limitados.

Riesgo de falta de generación de capital circulante.

Dada la situación de la económica del sector inmobiliario, la Compañía no cuenta con los suficientes activos con capacidad para generar ingresos que garanticen la financiación del capital circulante.

A efectos de paliar el riesgo descrito en la medida de lo posible, en marzo de 2014, se suscribió acuerdo con las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., por el que estas se comprometían a dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes, dicho acuerdo, ha sufrido su última renovación el 21 de marzo de 2017, en la que se llevo cabo una ampliación del mismo tanto en plazo (hasta diciembre de 2018) como en los importes (4 millones de euros), siendo dicho saldo a fecha de la presente Nota de Valores, tras las disposiciones realizadas, 1 millón de euros. Adicionalmente y dentro del mismo acuerdo, la Sociedad cuenta con otra línea de financiación para negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas con proveedores hasta un máximo de ocho millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50 % de las adquisiciones negociada, cuyo saldo disponible a fecha de la presente Nota de Valores es de más de 4 millones de euros. A cambio de ello, se reservaban el derecho de entrar en el capital social mediante la adquisición de acciones transformando la deuda que se genere en virtud de los pagos y disposiciones realizados.

Dadas las limitaciones existentes durante estos últimos años para acceder a financiación ajena y la falta de generación de unos ingresos suficientes que pudieran sufragar los costes del capital circulante, ha provocado que el Grupo se encuentre una situación de dependencia de estas líneas de crédito que tanto Robisco Investment, S.L. han facilitado como apoyo para el adecuado funcionamiento de la Sociedad. Señalar ante este hecho y aunque está en vías de negociación, la buena predisposición de las partes las futuras renovaciones de los acuerdos de financiación, con el fin de evitar así cualquier riesgo a la hora de generar el suficiente capital circulante para la gestión de los pagos corrientes de la entidad. Es importante también tener en cuenta que las expectativas de la Sociedad son empezar a autogenerar liquidez suficiente mediante la promoción de viviendas en los primeros meses del ejercicio 2019, por lo que esta dependencia se irá reduciendo paulatinamente.

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

La principal actividad de Urbas Grupo Financiero es la promoción de viviendas tanto de primera residencia como de segunda residencia, por lo que queda patente la concentración de negocio en esas líneas de actividad y los riesgos que pueden implicar para el Grupo la falta de diversificación.

Urbas Grupo Financiero, mediante la entrada de Localeasy S.L., sociedad cuyo capital social es 100 % propiedad de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. que ha sido integrada como consecuencia de la integración de esta últimas, y que es propietaria de dos Centros Comerciales en arrendamiento, ha logrado uno de sus objetivo dentro del incremento de diversificación del negocio inmobiliario incrementando una parte de su actividad en el negocio patrimonial, logrando ahora de este modo unos ingresos recurrentes motivados por dichos arrendamientos, no obstante esta aportación no tiene excesivo peso sobre el patrimonio total inmobiliario del Grupo.

Riesgo de fluctuación de los tipos de interés de referencia.

El 75% de la deuda del Grupo a fecha de la presente Nota de Valores es variable referenciada al Euribor, por lo que cualquier tipo de incremento sobre esos tipos de interés de referencia, tienen un impacto directo en la cuenta de resultados.

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

Riesgo de no compensación de bases imponibles negativas.

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

La Sociedad Dominante es la cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal desde el 1 de enero de 2016. Dicho régimen incluye únicamente las sociedades las sociedades participadas en España, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital. El número de grupo fiscal es el 0336/15.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar del grupo fiscal , al 31 de diciembre de 2017 una vez aplicas las bases imponibles en el cálculo del I.S. del ejercicio corriente, es el siguiente:

Miles de euros	
Año de generación	Bases imponibles negativas
1997	6.373
1998	807
2001	2.961
2002	261
2003	503
2004	4.502
2005	614
2006	2
2007	36
2008	41.878
2009	468
2010	36.225
2011	23.520
2012	25.916
2013	23.163
2014	7.707
2015	3.558
2016	807
	179.301

Obs: Bases imponibles negativas desde el ejercicio 1.995 hasta el 2.015 se considera fiscalmente anteriores a la incorporación al grupo fiscal

El Grupo a 31 de marzo de 2018 tiene activadas únicamente bases imponibles por importe de 444 miles de euros.

La nueva Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS) incorpora novedades sustanciales en el régimen de compensación de bases imponibles negativas (BIN) recogido en el Texto refundido de la Ley del Impuesto, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo (TRLIS) y vigente hasta el 31 de diciembre de 2014 y que ahora se deroga. La principal novedad es la eliminación del límite temporal al desaparecer el periodo máximo para proceder a la compensación de las BIN que estaba establecido en 18 años. Ello va a suponer que los créditos fiscales correspondientes a las futuras compensaciones de esas pérdidas fiscales, con independencia de que se registren o no en el balance de la entidad, no caduquen.

Las bases imponibles negativas que hayan sido objeto de liquidación o autoliquidación podrán ser compensadas con las rentas positivas de los periodos impositivos siguientes con el límite del 70% de la base imponible previa a la aplicación de la reserva de capitalización establecida en el artículo 25 de esta Ley y su compensación.

Los riesgos para la recuperación de las bases negativas dependen de posibles modificaciones de la regulación jurídica en relación con el límite a compensar, ahora fijado en el 70% y con el plazo previsto para su compensación, ahora sin límite temporal.

Dichas bases imponibles no han sido activadas debido a que no se dan las circunstancias que permitan el registro contable de los mismos como un activo. De cara al futuro debe entenderse que su posible floración en ejercicios posteriores está sometida al cumplimiento de todas las circunstancias requeridas para su activación.

Riesgo de daños

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

En el caso de aquellos activos que no cuentan con los seguros apropiados o que cubren cuantías reducidas o que el importe de daño sea superior a las coberturas contratadas, podrían derivarse en procedimientos judiciales en los que finalmente se condenara a la Sociedad a indemnizar a los perjudicados, se incurriría no sólo en mayores gastos que impactarían de manera directa en la cuenta de resultados sino también podría tener un efecto negativo en su reputación, credibilidad y consecuentemente en sus actividades. El superior período de tenencia de los activos por las empresas

promotoras, podría también producir un incremento en el coste de los seguros, debido al posible deterioro de las fincas.

Riesgo relativo al origen de los ingresos de la compañía.

Durante el ejercicio 2016 y 2017, el origen de prácticamente del 90% de los ingresos existentes en la Compañía ha resultado de operaciones de dación en pago formalizadas con entidades bancarias adjudicando el activo en pago de la deuda garantizada por éste, el resto corresponde a ingresos procedentes del alquiler de inmuebles, cabe reseñar, que estos ingresos no son comparables con ejercicios anteriores por el efecto de la Adquisición inversa acaecida.

Esta tendencia se ha roto en el primer trimestre 2018 donde prácticamente la totalidad de los ingresos no han sido facturados a entidades financieras, sino a otras empresas bien sea por venta de terrenos o por arrendamientos.

La Compañía actualmente se encuentra en un proceso de renegociación de la deuda financiera con las entidades financieras que se están dirigiendo en la línea de proceder a la dación en pago con los propios activos que tienen en garantía, además de en supuestos determinados incluir activos adicionales libres de cargas para su dación o refinanciación de los restos de deuda que en su caso se mantendrán tras la dación de los activos principales, y mediante concesión de plazos adicionales.

Aunque en muchos casos las negociaciones con determinadas entidades bancarias se encuentran bastantes avanzadas, a fecha de la presente nota de valores no se han materializado.

Riesgos medioambientales

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

Las sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto. Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente.

FACTORES DE RIESGO RELATIVOS A LA ESTRUCTURA DEL ACCIONARIADO.

Riesgo de conflicto de intereses de los accionistas mayoritarios y consejeros

Algunos de los accionistas o consejeros son Entidades que mantienen actividades en el negocio inmobiliario además de tener el mismo objeto social. La Sociedad considera que estas sociedades no compiten directamente con ella en el ámbito de sus actividades en cuanto a zonas geográficas se refiere. No obstante, la Sociedad no puede garantizar que en un futuro sus actividades y sus oportunidades de negocio no puedan entrar en conflicto.

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

Riesgo de conflictos de intereses en operaciones con partes vinculadas

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

A dicho efecto hacemos referencia al último Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2017 y publicado por la Compañía a fecha 2 de mayo de 2018 (<http://www.cnmv.es/Portal/Consultas/EE/InformacionGobCorp.aspx?nif=A-08049793>).

Conviene destacar que el art. 31.h) del Reglamento del Consejo de Administración ha encomendado a la Comisión de Auditoría la función de velar por el cumplimiento de los requisitos establecidos para dichas operaciones, reservándole a esta la competencia para el análisis y autorización de operaciones con partes vinculadas, debiendo esta emitir informe sobre dichas operaciones desde el punto de vista de la igualdad de trato y de las condiciones de mercado, de conformidad con lo establecido en los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, 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, y la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales.

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

Adicionalmente, las operaciones con Partes Vinculadas se someten a ratificación por parte de la Junta General Ordinaria de Accionistas junto con la Memoria de las cuentas anuales aprobadas en cada uno de los ejercicios. Señalamos en este sentido la importancia que está teniendo la línea de crédito mantenida con las sociedades Robisco Investment S.L. y Nova Lurani S.L. para la solvencia de la empresa, ya que ha permitido durante los últimos ejercicios poder efectuar los pagos corrientes de la misma.

FACTORES DE RIESGO DEL SECTOR DE ACTIVIDAD DEL EMISOR.

Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria.

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclo que depende del entorno económico-financiero. Los precios de las rentas obtenidas así como el valor de los activos están influidos, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, cambios en la legislación y los factores demográficos y sociales.

Riesgo de financiación para los compradores de inmuebles.

Los compradores de inmuebles en la mayoría de las ocasiones financian una parte significativa de la compra mediante préstamos hipotecarios. Este factor se ha reducido considerablemente por la flexibilización de los requisitos exigidos por la banca, así como la disminución de los diferenciales aplicados al tipo de interés de referencia (Euribor).

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

La situación que ha atravesado el sector inmobiliario en general así como la dificultad de acceso al crédito por parte del comprador final, han reducido los ritmos de venta estimados en los plazos de la promoción, si bien la tendencia y demanda de vivienda parece que se ha estabilizado tendiendo a una demanda creciente.

Ilíquidez de las inversiones inmobiliarias.

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

Alta competitividad del sector.

Si bien, desde el año 2007 la actividad inmobiliaria en España ha estado prácticamente estancada, en el último año se ha visto un cambio favorable, lo que ha producido una normalización relativa del sector, el cual por sí es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose además por la entrada en el mercado de nuevos agentes que tras la crisis han copado el mercado como son las entidades bancarias o incluso la SAREB. Dicha entrada ha dado lugar a un exceso de oferta de alquiler de inmuebles y a una disminución de los precios en los últimos años.

Dicho factor puede acelerar las bajadas en precios de los inmuebles y disminuir las ventas de las sociedades del sector ante la más que probable prioridad de los bancos en conceder financiación al cliente final para las ventas de las promociones que tienen en sus carteras.

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

Pueden mencionarse los siguientes:

- Posible incremento de los costes de un proyecto con respecto a los previstos inicialmente o errores en el cálculo de los mismos.
- Plazo superior de venta de los activos a los inicialmente previstos así como

		<p>posibles caídas en el precio de los mismos.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Riesgo de la no obtención de los permisos y licencias para el desarrollo de la actividad o del proyecto y por tanto de retraso en la ejecución de proyectos que podría implicar el pago de penalizaciones a los compradores finales y se generarían mayores gastos financieros. • Riesgos de que se impongan mayores cargas urbanísticas o de cesiones a los Ayuntamientos y Comunidades Autónomas por cambios normativos, así como cambios de los parámetros urbanísticos contenidos en el planeamiento municipal o en los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo. • Cambios sustanciales en ciertas normativas como la medioambiental sobre el desarrollo de los terrenos o que impacten directamente a la construcción de inmuebles, que podrían hacer que se incurrieran en costes adicionales. <p><u>Riesgos asociados a la actividad de construcción.</u></p> <p>Urbas, en función de su actividad como promotora de edificación y de conformidad con lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, responderá frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, de los siguientes daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Durante diez años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, si bien este riesgo estaría cubierto por el seguro decenal para aquellas edificaciones cuya licencia de obra es de fecha posterior al 6 de mayo de 2000. b. Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del edificio. <p>La actividad promotora puede dar lugar a que se emprendan acciones judiciales por causa de materiales utilizados y defectos en viviendas vendidas, incluidos los posibles defectos derivados de acciones de terceros contratados por la promotora inmobiliaria.</p> <p>Aún cuando el promotor inmobiliario tuviera que responder frente al adquirente de una vivienda, podría a su vez exigir responsabilidades a otras empresas o profesionales que hubieran participado en las obras de diseño y construcción.</p>
D.3	<p><i>Información fundamental sobre los principales riesgos específicos de las acciones.</i></p>	<p>FACTORES DE RIESGO PARA LOS VALORES OFERTADOS.</p> <p><u>Volatilidad de la cotización</u></p> <p>El precio de las acciones de Urbas Grupo Financiero S.A. puede ser volátil por lo que la Sociedad no puede asegurar que las nuevas acciones emitidas coticen en el momento de la admisión por un valor igual o similar al precio de la emisión.</p> <p><u>Valor de reducida capitalización bursátil</u></p> <p>Los valores de reducida capitalización bursátil, entre los que se encuentra Urbas, suelen caracterizarse por su mayor sensibilidad a las órdenes de operadores y por tanto de tener una mayor volatilidad.</p> <p><u>Acciones susceptibles de venta posterior</u></p> <p>La venta de un número relevante de acciones de Urbas Grupo Financiero S.A. en el mercado después de la admisión a cotización de los títulos objeto de la presente Nota de Valores, o la percepción de que se pueda producir una venta de esas características podrían afectar negativamente a la cotización de las acciones.</p> <p><u>Comportamiento bursátil del sector inmobiliario</u></p> <p>La incertidumbre sobre la evolución del sector inmobiliario en España, así como las dudas sobre la evolución de la economía mundial y de los mercados financieros, hacen de muy difícil predicción los precios futuros de las acciones.</p> <p><u>Efecto de la dilución en la cotización</u></p> <p>La ampliación de capital ejecutada en fecha 10 de agosto de 2017, que está pendiente de admisión, realizada mediante la emisión de un total de 297.214.094 acciones nuevas representa, el 0,8646 % del capital de Urbas Grupo Financiero S.A. una vez finalizada la ampliación. La participación de los accionistas existentes a fecha de inscripción de la ampliación en el Registro Mercantil se ha visto</p>

		diluida por tanto en un 0,8722 %.
Sección E-Oferta		
E.1	<i>Ingresos netos sociales y cálculo de los gastos totales de la oferta, incluidos los gastos es limados aplicados al inversor por el emisor.</i>	<p>La ampliación de capital supuso la cancelación de pasivo no bancario por un importe total de TRES MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS EUROS CON DIECIOCHO CÉNTIMOS (3.715.176,18 €), mediante compensación de créditos que cumplieran los requisitos previstos en el Art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital.</p> <p>Los gastos estimados de emisión y admisión a cotización de las nuevas acciones (excluyendo IVA), ascienden aproximadamente a 25.740 euros, por lo que representan aproximadamente el 0,6928 % del pasivo total cancelado.</p>
E.2a	<i>Motivos de la oferta y destino de los ingresos.</i>	<p>La operación ejecutada se enmarcó dentro del proceso de reforzamiento de los recursos propios y de la estructura financiera de URBAS, iniciado en el ejercicio 2.006 con la fusión de la Compañía con las sociedades Costa Rey, S.L. y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos.</p> <p>En dicho sentido, y durante los últimos ejercicios las distintas Juntas Generales de la Compañía han acordado distintas ampliaciones del capital social de la Compañía mediante compensación de créditos que cumplieran los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas. Como consecuencia de ello se ha procedido a la transformación de la deuda que la sociedad mantenía con ciertos acreedores entendiendo que se trataba de operaciones altamente beneficiosa para esta compañía por cuanto permitieron consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, así como la cancelación del pasivo no bancario hasta un importe superior a los 20 millones de euros.</p> <p>Dentro de toda la política expuesta, siguiendo todo el proceso seguido en los últimos ejercicios, el Consejo de Administración consideró altamente conveniente transformar la deuda que la Sociedad mantenía con ciertos acreedores de la Compañía en acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., entendiendo que se trataba de una operación altamente beneficiosa por cuanto permitía consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, así como la cancelación hasta donde alcanzaba del pasivo no bancario permitiendo al mismo tiempo la incorporación de nuevos socios que refuerzan la actividad y el desarrollo de los negocios sociales.</p> <p>Por beneficio de la Sociedad y por especificidad de la oferta, se trató de una ampliación de capital dirigida exclusivamente a los acreedores que cumplieran los requisitos del artículo 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital. Por este motivo se preveía una ampliación destinada no al mercado sino que se trató de una colocación privada dirigida exclusivamente a ciertos acreedores de la Compañía, quienes en su caso, suscribieron la ampliación mediante la compensación de deuda que ostentaban frente a aquella. Igualmente el Consejo de Administración entendió que dicha propuesta era necesaria por razones de consolidación de balance, disminución de pasivo, y atención de exigencias de reembolso de los créditos incluidos en el presente Folleto Informativo.</p> <p>Por tanto, no se trató de una operación que permitiera a la Sociedad obtener ingresos, sino que ha permitido la cancelación de pasivo no bancario por un importe total de TRES MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS EUROS CON DIECIOCHO CÉNTIMOS (3.715.176,18 €), mediante compensación de créditos que cumplen los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, es decir, que los mismos, al menos en un 25 % estaban vencidos y exigibles, y por tanto eran líquidos, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años, todo lo cual implicó la extinción de éstos de conformidad con lo establecido en el art. 1156 y ss. del Código Civil.</p>
E.3	<i>Descripción de las condiciones de la oferta.</i>	<p>La ampliación de capital fue una operación dirigida exclusivamente a los acreedores que cumplieran los requisitos legalmente establecidos quienes en su caso, y libremente, suscribieron la ampliación mediante la compensación de deuda que ostentaban frente a la Compañía. Las características y naturaleza de los créditos, la identidad de las personas que suscribieron las acciones correspondientes en compensación de créditos, número de estas y cuantía total se incluyó en el informe formulado por el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero S.A, así como en el emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, que acreditaba que, una vez verificada la contabilidad social, resultaban exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar, los cuales se pusieron a disposición de los accionistas en el momento de convocatoria de la Junta.</p> <p>Debido al elevado número de posibles suscriptores, un total de 42, incluidos en los informes preceptivos en cumplimiento de los artículos 301 y 308 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y a la dificultad de que todos ellos comparecieran en el mismo momento para suscribir las acciones a las que tenían derecho en función del acuerdo aprobado por la Junta General Extraordinaria de fecha 30 de junio de 2017, en reunión celebrada por el Consejo de Administración de Urbas se acordó proceder a la protocolización de dicho acuerdo, de forma que aquellos suscriptores interesados en acudir a la</p>

		<p>ampliación propuesta pudieron ratificar y adherirse a dicha ampliación en varios periodos. Durante el primer plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital se produjeron suscripciones, adhesiones y ratificaciones de acreedores por un importe nominal de DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTAY DOS MIL CIENTO CUARENTA EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (2.972.140,94 €), más una prima de emisión de SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TREINTA Y CINCO EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (743.035,24 €), lo que hace un total de TRES MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS EUROS CON DIECIOCHO CÉNTIMOS (3.715.176,18 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 297.214.094 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 34.076.946.603 a la 34.374.160.696, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, las cuales quedaron efectivamente suscritas y desembolsadas por compensación de créditos, en el momento de ejecución de dicha ampliación de capital.</p> <p>Tras el registro y verificación de la presente Nota de Valores por parte de la CNMV, está previsto que las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo) admitan las nuevas acciones a cotización.</p>
E.4	<i>Descripción de cualquier interés que sea importante para la oferta.</i>	No procede. No existe ningún interés importante para la oferta distinto a los descritos.
E.5	<i>Nombre de la persona /entidad que ofrece el valor.</i>	No procede dado que no existen personas o entidades que se ofrecen a vender los valores y la Sociedad desconoce la existencia de acuerdos de no enajenación.
E.6	<i>Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta.</i>	<p>Los accionistas de Urbas que ostentaban dicha condición a fecha 30 de junio de 2017 no tuvieron derecho de suscripción preferente en la ampliación de capital, por no concurrir al tratarse de modalidad de aumento con cargo a aportaciones no dinerarias, distinta de la aportación dineraria.</p> <p>Ello implica que con la ampliación de capital que se ha tramitado, por el importe mencionado, la participación de los accionistas existentes a fecha de inscripción de la ampliación en el Registro Mercantil se ha visto diluida en un 0,8722 %.</p>
E.7	<i>Gastos estimados aplicados al inversor por el emisor.</i>	La Compañía no repercutirá gasto alguno al suscriptor en relación a las nuevas acciones suscritas. No se devengarán, a cargo de los suscriptores que han acudido a la ampliación de capital, gastos por la primera inscripción de las nuevas acciones de Urbas en los registros contables de las Entidades Participantes. No obstante, las Entidades Participantes que llevan cuentas de los titulares de las acciones de Urbas podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.

II FACTORES DE RIESGO

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

Volatilidad de la cotización

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

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

Valor de reducida capitalización bursátil

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

Acciones susceptibles de venta posterior

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

Comportamiento bursátil del sector inmobiliario

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

Efecto de la dilución en la cotización

La ampliación de capital ejecutada en fecha 10 de agosto de 2017, que está pendiente de admisión, realizada mediante la emisión de un total de 297.214.094 acciones nuevas representa, el 0,8646 % del capital de Urbas Grupo Financiero S.A. una vez finalizada la ampliación. La participación de los accionistas existentes a fecha de inscripción de la ampliación en el Registro Mercantil se ha visto diluida por tanto en un 0,8722 %.

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

Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

1. PERSONAS RESPONSABLES

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

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

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

D. Juan Antonio Ibañez Fernández, en su calidad de representante de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., como responsable de la presente Nota de Valores, con domicilio en C/Velázquez, 75, escalera Izq, 5º, CP 28006, Madrid, asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable de que así es, la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. FACTORES DE RIESGO PARA LOS VALORES OFERTADOS Y LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN.

Ver apartado II del presente Documento.

3. INFORMACIÓN ESENCIAL.

3.1. Declaración sobre el capital circulante.

A 31 de marzo de 2018, el Grupo presentaba un fondo de maniobra consolidado de 293.350 miles de euros, (293.675 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), lo que no representa ninguna variación significativa alguna; no obstante, señalamos el elevado importe de las deudas vencidas por importe de 100,4 millones de euros, compuestos por 82,2 millones de euros por deudas con entidades de crédito, 7,7 millones de euros por deudas con fondos de inversión, 6,3 millones de euros con Administraciones Públicas y 4,2 millones de euros con proveedores. Esta circunstancia unida al hecho de la dificultad de poder realizar sus activos en un corto plazo son indicativas de una incertidumbre sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. La continuidad de la actividad dependerá en gran parte del cierre exitoso de las negociaciones para la restructuración de la deuda con los acreedores referidos, para adecuar el servicio de la misma a las expectativas de generación de recursos del negocio y financiar adecuadamente las operaciones.

La Sociedad considera que el capital circulante que se dispone actualmente será suficiente para cumplir sus necesidades de negocio durante los próximos 12 meses, ya que aunque la previsión de ingresos que puedan generar el flujo real de caja sean insuficientes por si solos, hay que tener en cuenta que sigue vigente el contrato suscrito en fecha 5 de marzo de 2014, cuya última renovación fue realizada con fecha 21 de marzo de 2017, por el que las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., se comprometían a dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el presente ejercicio 2017 y como mínimo hasta diciembre de 2018, que permitan a ésta seguir con su actividad ordinaria. Esta línea de crédito tiene un límite máximo de cuatro millones de euros, de la cual queda disponible un millón de euros.

Adicionalmente y dentro del mismo acuerdo, la Sociedad cuenta con otra línea de financiación para negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas con proveedores hasta un máximo de ocho millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50 % de las adquisiciones negociada. A cambio de ello, se reservaban el derecho de entrar en el capital social mediante la adquisición de acciones transformando la deuda que se genere en virtud de los pagos y disposiciones realizados. A fecha de la presente Nota de Valores se encuentra dispuesta en 3.668 miles de euros, quedando por tanto disponible 4.332 miles de euros de la referida línea de pago a proveedores.

La siguiente tabla muestra la evolución del fondo de maniobra del Grupo durante el periodo 2015-2017, cerrado a 31 de diciembre (datos auditados) y marzo de 2018 (datos no auditados).

Fondo de Maniobra (En miles de euros)	1º Trimestre 2018	2017	Var 18/17	2016	Var 17/16	2015	Var 16/15
Existencias	495.656	496.961	-0,3%	504.341	-1,5%	509.543	-1,0%
Deudores	1.092	985	10,9%	774	27,3%	928	-16,6%
Otros activos corrientes	4.595	5.073	-9,4%	4.506	12,6%	2.798	61,0%
Activo circulante de explotación	501.343	503.019	-0,3%	509.621	-1,3%	513.269	-0,7%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(10.233)	(10.168)	0,6%	(10.727)	-5,2%	(13.483)	-20,4%
Administraciones públicas acreedoras	(10.110)	(10.122)	-0,1%	(10.587)	-4,4%	(10.617)	-0,3%
Otros pasivos corrientes ⁽¹⁾	(66.046)	(66.021)	0,0%	(72.431)	-8,8%	(36.445)	98,7%
Pasivo circulante de explotación	(86.389)	(86.311)	0,1%	(93.745)	-7,9%	(60.545)	74,0%
Fondo de Maniobra de Explotación	414.954	416.708	-0,4%	415.876	0,2%	452.724	-18,9%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	259	247	4,9%	463	-46,7%	552	-16,1%
Deudas con entidades de crédito corrientes	(121.863)	(123.280)	-1,1%	(131.758)	-6,4%	(107.822)	22,2%
Fondo de Maniobra	293.350	293.675	-0,1%	284.581	3,2%	345.454	-49,1%

⁽¹⁾ La partida "Otros pasivos corrientes" está incluyendo el saldo de las deudas corrientes con Fondos de Inversión

En lo respecta al fondo de maniobra, pasamos de un saldo de 345.454 millones de euros a 31 de diciembre de 2015, a un saldo de 284,6 millones de euros al cierre del ejercicio 2016, disminución debida fundamentalmente a la reclasificación de parte de la deuda financiera del largo al corto plazo, cuyo efecto ha sido en parte minorado con la reducción de la deuda que se mantenía con entidades de crédito tras las operaciones realizadas de renegociación y cancelación. Por el contrario a cierre del ejercicio 2017 se produce un incremento del 3,2% con respecto al ejercicio anterior, debido a la reducción de la deuda bancaria y de la partida de "Otros pasivos corrientes" como consecuencia, en este último caso de las ampliaciones de capital por compensación de deudas realizadas durante el ejercicio 2017.

3.2 Capitalización y endeudamiento.

- **Fondo propios**

La siguiente tabla muestra la evolución de los recursos de capital del Grupo durante el periodo 2015-2017, cerrado a 31 de diciembre (en miles de euros) auditados y marzo de 2018 (datos no auditados).

Capitalización (cifras en miles de euros)	1º Trimestre 2018	2017	2016	2015
Capital social	343.742	343.742	336.113	336.113
Prima de emisión	55.688	55.688	53.780	53.780
Reservas de la Sociedad Dominante	140.908	141.989	144.593	225.902
Reserva de fusión	(231.804)	(231.804)	(231.804)	(231.804)
Reservas en sociedades consolidadas	7.782	1.471	(4.524)	-
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(354)	5.230	4.832	(85.810)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	315.962	316.316	302.990	298.181
Intereses minoritarios	817	817	5	5
Total patrimonio neto	316.779	317.133	302.995	298.186

Desde el 31 de diciembre de 2015, se han producido las siguientes variaciones en el capital social de la Sociedad:

- Con fecha 6 de abril de 2017 quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital social por un importe total nominal de 3.761.022,89 €, más una prima de emisión de 940.255,73 €, lo que hace un total de 4.701.278,62 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 376.102.289 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 33.611.254.150 a la 33.987.356.438, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes, mediante compensación de créditos según autorización aprobada en virtud de acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 19 de julio de 2016.
- En uso de la misma autorización de Junta General con fecha 24 de agosto de 2017 se ha procedido a la inscripción en el Registro Mercantil de ampliación de capital por compensación de créditos, relativa al segundo periodo de suscripción, por un importe de 895.901,64 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 89.590.164 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 33.987.356.439 a la 34.076.946.602, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, más una prima de emisión de 223.975,41 €, lo que hace un total de 1.119.877,05 €.
- Por último, con fecha 14 de septiembre de 2017 quedó inscrita en el Registro Mercantil ampliación de capital por un importe de 2.972.140,94 €, más una prima de emisión de 743.035,24 €, lo que hace un total de 3.715.176,18 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 297.214.094 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 34.076.946.603 a la 34.374.160.696, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes, mediante compensación de créditos según autorización aprobada en virtud de acuerdo contenido en el punto Tercero del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 30 de junio de 2017.

A fecha de la presente Nota de Valores el capital social de URBAS GRUPO FINANCIERO es de TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UNO MIL SEISCIENTOS SEIS EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (343.741.606,96 €), distribuido en 34.374.160.696 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 34.374.160.696, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie (al cierre del ejercicio 2016 el capital social estaba representado por 33.611.254.149 acciones de 0,10 euros de valor nominal y ascendía a 336.113 miles de euros).

- **Financiación ajena**

La siguiente tabla muestra la evolución del endeudamiento distinguiendo entre la deuda con entidades de crédito y el resto de pasivos a 31 de diciembre de los años 2017 al 2015 (datos auditados) y marzo de 2018 (datos no auditados):

(Cifras en miles de euros)	1º Trimestre 2018	2017	Var 16/15	2016	Var 17/16	2015	Var 16/15
Deuda con entidades de crédito	805	831	-3,1%	1.041	-20,2%	61.863	-98,3%
Resto de pasivos no corrientes	13.565	13.557	0,1%	14.191	-4,5%	22.008	-35,5%
Total pasivo no corriente	14.370	14.388	-0,1%	15.232	-5,5%	83.871	-81,8%
Deuda con entidades de crédito	121.863	123.280	-1,1%	131.758	-6,4%	107.822	22,2%
Resto de pasivos corrientes	86.389	86.311	0,1%	93.745	-7,9%	60.545	54,8%
Total pasivo corriente	208.252	209.591	-0,6%	225.503	-7,1%	168.367	33,9%
Total pasivo	222.622	223.979	-0,6%	240.735	-7,0%	252.238	-4,6%

- Dentro las línea de "Resto de pasivos" están incluido la deuda asociada a los Fondos de inversión que junto a la Deuda con entidades de crédito correspondería a la Deuda Financiera Bruta

El detalle del endeudamiento a 31 de diciembre de los años 2017 al 2015 (datos auditados) y marzo de 2018 (datos no auditados) por su tipología es el siguiente:

(Cifras en miles de euros)	1º Trimestre 2018	2017	2016	2015
Deudas con entidades de crédito con garantía hipotecaria	121.825	123.266	132.502	169.388
Deudas no bancarias con garantía hipotecaria ⁽³⁾	63.833	63.833	65.890	44.101
Deudas con Admon. Pública con garantía hipotecaria	6.261	6.261	6.842	6.847
Deudas con privilegio especial ⁽¹⁾	191.919	193.360	205.234	220.336
Administración Pública	3.608	3.595	3.380	3.314
Seguridad Social	137	162	260	351
Pasivos por impuestos	104	104	104	104
Remuneraciones e indemnizaciones pendientes pago	60	60	60	60
Proveedores y acreedores	9.313	9.224	9.898	10.408
Otras deudas	3.670	3.670	7.468	4.526
Litigios y otras contingencias	11.732	11.722	11.806	10.564
Deudas con privilegio general ⁽²⁾	28.625	28.538	32.978	29.327
Deudas con entidades de crédito garantía personal	843	846	298	298
Deudas con socios, administradores y otras partes vinculadas	1.235	1.235	2.225	2.277
Créditos ordinarios	2.078	2.081	2.523	2.575
TOTAL Endeudamiento	222.622	223.979	240.735	252.238

⁽¹⁾ Créditos garantizados mediante una afectación a unos determinado bienes o derechos

⁽²⁾ Créditos cuya garantía afecta a la totalidad del patrimonio del deudor y no a un bien o derecho concreto

⁽³⁾ Estas deudas son las asociadas a los Fondos de Inversión

En el siguiente cuadro detallamos a 31 de marzo de 2018, la relación de activos por su valor de mercado detallando el porcentaje que se encuentran o bien libre de cargas o bien en hipotecados con entidades de crédito o con fondos de inversión o en garantía con otras entidades:

(Cifras en Miles de euros)	Valor Mercado ⁽¹⁾	Libre de cargas		Hipotecados con entidades bancarias		Hipotecados con Fondos de Inversión		En garantías con otras entidades	
		Valor	%	Valor	%	Valor	%	Valor	%
Inmovilizado	2.657	1.895	71%	-	0%	762	29%	-	-
Propiedad en renta	30.253	26.161	86%	2.962	10%	1.130	4%	-	-
Terrenos y Solares	544.591	205.139	38%	195.452	36%	133.229	24%	10.771	2%
Rustico	126.452	101.542	80%	14.156	11%	653	1%	10.100	8%
En Planteamiento - Urbanizable	323.080	57.220	18%	143.736	44%	122.124	38%	-	0%
Finalista - Urbano	95.059	46.377	49%	37.559	40%	10.452	11%	671	1%
Inmuebles terminados	11.159	1.353	12%	5.212	47%	4.595	41%	-	-
TOTAL	588.660	234.548	40%	203.625	35%	139.716	24%	10.771	2%

⁽¹⁾ Valor de mercado estimado en función de las taciones que vienen incluidas en el cuadro del punto 6.1

Añadir que el valor de mercado de los activos hipotecados con entidades bancarias cuya deuda está vencida y reclamada es de 72.407 miles de euros y representa un 35% del total con entidades de bancarias. Del mismo el valor de mercado con fondos de inversión cuya deuda está vencida o reclamada es de 1.559 miles de euros que

representa poco más del 1% con respecto al porcentaje total con fondos de inversión. Indicar además que el valor de mercado de los activos hipotecados con SAREB es de 121.252 miles de euros, mientras que el de Goya Debtco es de 42.522 miles de euros.

A. Deudas financieras:

Podemos descomponer la deuda financiera en dos partes por un lado la deuda con entidades de crédito o bancaria y por otro lado la deuda asociada a los fondos de inversión correspondientes a las sociedades Goya Debtco DAC, Pirineos Investment S.A.R.L. y Larisa Inverpromo S.L que surgen de la cesión de la deuda hipotecaria realizadas por las entidades bancarias, Ibercaja Banco, Caixa Bank y Banco Sabadell respectivamente.

a. Deudas con entidades de crédito

El desglose de las deudas con entidades de crédito, a 31 de diciembre de los años 2017 al 2015 (datos auditados) y 31 de marzo de 2018 (datos no auditados), tanto por su concepto como por los vencimientos de las mismas, queda reflejado en el cuadro anexo.

(cifras en miles de euros)	1º Trimestre 2018	2017	Var 17/16	2016	Var 17/16	2015	Var 16/15
Pólizas de crédito y préstamo	843	846	-0,4%	1.962	-56,9%	746	163,0%
Deuda por intereses	12.247	11.568	5,9%	22.712	-49,1%	20.059	13,2%
Hipotecas Subrogables	101.185	103.304	-2,1%	107.121	-3,6%	147.779	-27,5%
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias	8.393	8.393	0,0%	1.004	736,0%	1.101	-8,8%
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio	-	-		-		-	0,0%
	122.668	124.111	-1,2%	132.799	-6,5%	169.685	-21,7%
Vencimientos previstos:							
Vencidos	82.224	83.637	-1,7%	101.715	-17,8%	57.708	76,3%
A un año	2.588	2.600	-0,5%	30.156	-91,4%	50.121	-39,8%
A dos años	6.947	6.947	0,0%	115	5941%	60.948	-99,8%
A tres años	5.337	5.337	0,0%	99	5291%	99	0,0%
A cuatro años	6.142	6.142	0,0%	99	6104%	99	0,0%
A cinco años o posteriores	19.430	19.448	-0,1%	615	3062%	710	-13,4%
Saldos incluidos en pasivo no corriente	805	831	-3,1%	1.041	-20,2%	61.863	-98,3%
Saldos incluidos en pasivo corriente	121.863	123.280	-1,1%	131.758	-6,4%	107.822	22,2%

El detalle de los vencimientos de la deuda con entidades de crédito por entidad a 31 de marzo de 2018 es el siguiente (datos en miles de euros):

Entidad	Deuda Vencida	Vto. de 1 a 3 meses	Vto. de 3 a 6 meses	Vto. de 6 a 12 meses	Vto. a 1 a 5 años	Vto. a más de 5 años	Total
Banco Santander	8.278	2	2	73	19	-	8.374
Banco Popular Español	11.060	-	-	-	-	-	11.060
BBVA	29.401	-	-	-	-	-	29.401
Caja Rural Soria	1.706	-	-	-	-	-	1.706
La Caixa Bank	967	-	-	-	-	-	967
Kutxabank	13.296	-	-	-	-	-	13.296
Banco de Sabadell	14.941	-	-	-	-	-	14.941
Bankia	-	25	26	43	387	401	882
Cajas Rurales Unidas,S.C.C.	63	-	-	-	-	-	63
Bantierra	-	-	-	-	2.803	-	2.803
Ibercaja Banco	171	-	-	-	-	-	171
Caja Sur Banco	429	-	-	-	-	-	429
SAREB	1.912	-	-	2.417	22.159	12.087	38.575
TOTAL	82.224	27	28	2.533	25.368	12.488	122.668

En relación a la deuda con SAREB, existe una deuda vencida e impagada 1.912 miles de euros. Añadir que existe un riesgo financiero elevado, motivado por incumplimiento de los pagos establecidos en el acuerdo, de que pueda ser exigida también la parte de deuda no vencida (36.663 miles de euros). No obstante la sociedad se encuentran en vía de negociación con el fin de solventar las cuotas impagadas pendientes e incluirlas en un nuevo vencimiento.

Como ya se ha marcado en varios puntos de la presente Nota de Valores y según se puede apreciar en el cuadro de vencimiento, la Sociedad se encuentra una situación de riesgo financiero alto; concretamente a marzo de 2018 se acumula una deuda vencida y pendiente de pago con entidades de crédito por importe de 82.224 miles de euros lo que representa un 67% de masa pasiva financiera con entidades de crédito (83.637 a 31 de diciembre de 2017). Estas cantidades corresponden a 69.997 miles de euros de principal (72.069 miles de euros en el ejercicio 2017) y 12.247 miles de euros de intereses (11.568 miles de euros en el ejercicio 2017).

Indicar adicionalmente que ninguna entidad ha solicitado el cobro anticipado de su deuda y sino que todas las deudas que figuran en el cuadro anterior como "Deudas vencidas "corresponden a préstamos que llegado a su vencimiento no se han podido abonar o ha sido imposible renegociar su vencimiento.

b. Deudas con Fondos de Inversión

El desglose de las deudas con Fondos de Inversión, a 31 de diciembre de los años 2017 al 2015 (datos auditados) y 31 de marzo de 2018 (datos no auditados), queda reflejado en el cuadro anexo:

(cifras en miles de euros)	1º Trimestre 2018	2017	2016	Var 17/16	2015	Var 16/15
Goya Debtco	38.221	38.221	41.097	-7,0%	40.314	1,9%
Pirineos Investment S.A.R.L.	3.976	3.976	3.787	5,0%	3.787	0,0%
Larisa Inverpromo S.L.	21.376	21.376	21.006	1,8%	-	
Otros fondos	260	260	-		-	
Total Fondos de Inversión	63.833	63.833	65.890	-3,1%	44.101	49,4%
Saldos incluidos en pasivo no corriente	-	-	-		10.306	
Saldos incluidos en pasivo corriente	63.833	63.833	65.890	-3,1%	33.795	95,0%

A 31 de marzo de 2018, la deuda financiera con Fondos de inversión es la siguiente:

Entidad	(Miles de euros)			TOTAL
	Vencida	Vto de 1 a 12 meses	Vto de 1 a 5 años	
Goya Debtco	3.457	1.700	33.064	38.221
Pirineos Investment S.A.R.L.	3.976	-	-	3.976
Larisa Inverpromo S.L.	-	280	21.096	21.376
Otros fondos	260	-	-	260
Total Fondos de Inversión	7.693	1.980	54.160	63.833

A 31 de marzo de 2018 se acumulada una deuda vencida y pendiente de pago, con fondos de inversión, por importe de 7.693 miles de euros, a lo que habría que añadir un montante de 34.764 miles de euros que podría ser exigible por parte de Goya Debtco por el incumplimiento de las condiciones establecidas en el acuerdo de reestructuración ya comentado anteriormente.

En relación a la deuda con Goya Debtco, existe una deuda vencida de 3.457 miles de euros correspondiente a 1.300 miles de euros de principal y 2.157 miles de euros de intereses devengados y vencidos que serían condonados al cumplimiento de todos los pagos estipulados en el marco acuerdo. Añadir que existe un riesgo financiero elevado, motivado por incumplimiento de los pagos establecidos en el acuerdo, de que pueda ser exigida también la parte de deuda no vencida (34.764 miles de euros). No obstante, el Grupo a fecha de la presente nota de valores está en negociación con Goya Debtco al objeto redistribuir el calendario de pago y/o liquidar la deuda viva median la dación en pago de activos inmobiliarios.

B. Otros pasivos y deuda comercial

Una vez analizado la deuda financiera pasamos a ver la evolución del resto del pasivo. El siguiente cuadro se incluye un resumen de la no financiera, a 31 de diciembre de los años 2017 al 2015 (datos auditados) y 31 de marzo de 2018 (datos no auditados) con el desglose entre corriente y no corriente.

(Cifras en Miles de euros)	1º Trimestre 2018	2017	Var 18/17	2016	Var 17/16	2015	Var 16/15
Deuda no corriente no financiera	13.565	13.557	0,1%	14.191	-4,5%	11.702	21,3%
Deuda corriente no financiera	22.556	22.477	0,4%	27.855	-19,3%	26.750	4,1%
Total Deuda no financiera	36.121	36.034	0,2%	42.046	-14,3%	38.452	9,3%

A continuación detallamos los vencimientos de la deuda no financiera consolidados por principales conceptos a 31 de marzo de 2018:

(Cifras en miles de euros)	Detalle de la deuda por vencimientos					
	Deuda Vencida	Vto. de 1 a 3 meses	Vto. de 3 a 6 meses	Vto. de 6 a 12 meses	Vto. a 1 a 5 años	TOTAL
Proveedores y acreedores	4.185	1.016	486	770	401	9.313
Litigios y otras contingencias	-	-	-	21	11.711	11.732
Remuneraciones pendientes pago	-	60	-	-	-	60
Deudas con socios, administradores y otras partes vinculadas	-	-	-	452	783	1.235
Otros pasivos	-	3	67	2.196	1.404	3.670
Deudas con Admon. Pública con garantía hipotecaria	6.261	-	-	-	-	6.261
Resto deuda con Admon. Pública	-	491	217	2.900	-	3.608
Seguridad Social	-	59	39	39	-	137
Pasivos por impuestos	-	104	-	-	-	104
TOTAL	10.446	1.734	809	6.378	14.299	36.121

B.1. Proveedores y acreedores

La partida de Proveedores y acreedores ha tenido una evolución creciente durante estos años, debido principalmente al crecimiento de las deudas con Ayuntamientos por el devengo anual de los IBIS, plusvalías y tasas no abonadas de todos los activos inmobiliarios y deudas con proveedores y comunidades de propietarios cuyos pagos se han ido difiriendo. Reseñar que dentro del saldo de los 9.313 miles de euros que aparece a 31 de marzo de 2018 se encuentra una serie de cuentas a pagar por más 3 millones de euros asociados a filiales que se encuentran inactivas, concretamente el saldo con proveedores con Terfovol Renovables S.A. (sociedad en concurso de acreedores) es de 1,1 millones de euros, de la misma forma el saldo con proveedores de la filial Loinsa Portugal S.A. es de 2,2 millones de euros deuda vinculada a un anticipo por la compra de suelo en Lisboa que no se ha realizado y cuyo saldo está totalmente deteriorado.

B.2. Deudas con socios, administradores y otras partes vinculadas

En cuanto a la partida de Deudas con socios, administradores y otras partes vinculadas, su composición a fecha de la presente Nota de Valores corresponde en la práctica totalidad a Alza Residencial S.L., tal como se refleja en la siguiente tabla:

Saldos con partes vinculadas (en miles de euros)

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Otras deudas no corrientes	Otras deudas corrientes	Acreedores comerciales
Alza Residencial S.L.	Vinculada - Accionista	603	624	-
Laite Business, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
TOTAL		603	632	-

B.4. Otros pasivos financieros

En este epígrafe se incluyen entre otros el crédito por el pago aplazado por la compra del 30% de las participaciones de Caribbean Resort and Golf (1 millón de euros a largo plazo y 250 mil euros con vencimiento de 6 a 12 meses). Y a deuda con terceros vinculada a la compra de terrenos cuyos pagos se está gestionando a través de la compensación por canje de acciones, adicionalmente en esta partida se incluye el saldo a favor de Nova Lurani S.L. correspondiente principalmente a las disposiciones de la línea de crédito realizadas por parte de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. que entra dentro del marco del contrato de financiación firmado con las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L.

B.5. Deudas con la Admón. Pública con garantía hipotecaria

Por otro lado, la deuda que aparece con la Administración Pública con garantía hipotecaria corresponde a deudas por IVA y retenciones aplazadas de los ejercicios 2008 a 2014 que incluyen principal e intereses. Igualmente es una deuda que aparece vencida y de la cual se está negociando un acuerdo con la Administración con el fin de su cancelación a través de la entrega de los bienes garantizados.

Durante el 2017 se ha producido una reducción en esta partida correspondiente a la compensación del IVA a devolver de 2016 por importe de 580.000 €

C. Créditos contingentes

Adicionalmente a la deuda ya comentada existen riesgos por créditos contingentes derivados de avales constituidos a favor de terceros tanto en España como en Marruecos, tal y como se detalla en la siguiente relación:

(Cifras en miles de euros)	2017	2016	2015
Avales prestados (España)	2.794	2.794	2.794
Avales prestados (Maruecos)	17.817	17.817	17.817
Créditos contingentes	20.611	20.611	20.611

A fecha de la presente Nota de Valores tiene la sociedad entregado los siguientes avales en garantía:

Relación de Avales (Miles de euros)

Entidad	Organismo	Importe	Vencimiento
Urbas Maroc	O.Marruecos	17.817	Indefinido
Caixa Bank	Ayto Estepona	160	Indefinido
Ibercaja Banco	Ayto Guadalajara	60	Indefinido
Ibercaja Banco	Ayto Pioz	245	Indefinido
Caja España-Duero	Ayto Pioz	269	Indefinido
Ibercaja Banco	Ayto Azuqueca	928	Indefinido
Banco Popular	Ayto Azuqueca	1.132	Indefinido
TOTAL		20.611	

A la fecha la presente Nota de Valores, se ha dictado Sentencia por parte del correspondiente tribunal marroquí condenando a Urbas Maroc, S.A.R.L. al pago de la totalidad de la deuda, estando previsto se proceda por la entidad acreedora a la adjudicación de la hipoteca que garantiza dicha deuda, de conformidad con la legislación marroquí aplicable. En cuanto al procedimiento iniciado en España, por el Juzgado de 1ª Instancia número 90 de Madrid se está pendiente de la celebración de juicio, previsto para el ejercicio 2018.

El calendario esperado de salida de beneficios económicos dependerá del progreso de la ejecución hipotecaria descrita anteriormente, desconociendo, en la actualidad, la fecha de finalización de este proceso y, consecuentemente, de la potencial liquidación de la deuda restante que prevemos que tenga que hacer frente la compañía.

En cuanto a los gastos abonados hasta la fecha, se corresponden con honorarios de abogado y procurador por la representación legal de la compañía en el procedimiento indicado y que ascienden a 20 miles de euros.

No obstante, la Compañía procedió a dotar una provisión para riesgos y gastos por importe de 3 millones de euros, debido a la condición de avalista de la compañía del préstamo hipotecario, en base a la opinión de sus asesores legales, que han estimado su responsabilidad en dicha cantidad, que se corresponde con la diferencia existente entre la liquidación final del préstamo hipotecario y el valor de adjudicación estimado.

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

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

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

El Consejo de Administración consideró altamente conveniente transformar la deuda que la Sociedad mantenía con ciertos acreedores de la Compañía en acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., 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.

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

Por tanto, no se trató de una operación que permitiera a la Sociedad obtener ingresos, sino que ha permitido la cancelación de pasivo no bancario por un importe total de DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTAY DOS MIL CIENTO CUARENTA EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (2.972.140,94 €), más una prima de emisión de SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TREINTA Y CINCO EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (743.035,24 €), lo que hace un total de TRES MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS EUROS CON DIECIOCHO CÉNTIMOS (3.715.176,18 €), mediante compensación de créditos que cumplen los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, es decir, que los mismos, al menos en un 25 % estaban vencidos y exigibles, y por tanto eran líquidos, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años, todo lo cual implicó la extinción de éstos de conformidad con lo establecido en el art. 1156 y ss. del Código Civil.

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

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

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

En el caso de los valores objeto del presente el código ISIN provisional asignado es ES0182280208.

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

La presente emisión está sometida a la legislación española, en concreto a las disposiciones contenidas en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante "LSC") y en 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 (en lo sucesivo "LMV") y de sus respectivas normativas de desarrollo.

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

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

4.4. Divisa de la emisión de los valores.

Las nuevas acciones han sido emitidas en euros.

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

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

Derechos de dividendos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Derechos de voto

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

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

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

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

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

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

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

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

Derecho de participación en los beneficios del emisor

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

Derechos de participación en cualquier excedente en caso de liquidación

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

Cláusulas de amortización

No procede.

Cláusulas de conversión

No procede.

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

La admisión a cotización de las acciones objeto de la presente Nota sobre los Valores está sujeta al régimen de aprobación y registro de la CNMV establecido en 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 en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos y demás normativa aplicable. No fue necesaria ninguna otra autorización administrativa previa para la citada ampliación de capital.

La Junta General de Accionistas de la entidad celebrada el día 30 de junio de 2017, acordó una ampliación de capital mediante compensación de créditos que cumplieren los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado. Esta autorización para aumentar el capital social incluyó la de emitir y solicitar la admisión a cotización, de las acciones representativas del mismo necesarias para llevar a efecto el derecho de suscripción de acciones, proceder a la adjudicación de las mismas en base a la relación de aportantes que figuraba en los informes emitidos al efecto, así como la de dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital social acomodando dicha cifra al nuevo capital resultante, y para, en su caso, anular la parte de dicho aumento de capital que no hubiera sido necesaria para la suscripción pudiéndose declarar incompleta la ampliación.

Como consecuencia de dicha delegación, y de conformidad con el acuerdo del Consejo de Administración de la compañía de fecha 10 de agosto de 2017, durante el primer plazo de ratificación y adhesión, que es objeto de la presente Nota de Valores, abierto el día 3 de agosto de 2017, se ha procedido a aumentar el capital social por un importe nominal de DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTAY DOS MIL CIENTO CUARENTA EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (2.972.140,94 €), más una prima de emisión de SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TREINTA Y CINCO EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (743.035,24 €), lo que hace un total de TRES MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS EUROS CON DIECIOCHO CÉNTIMOS (3.715.176,18 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 297.214.094 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 34.076.946.603 a la 34.374.160.696, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes 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 agosto de 2017, siendo la suscripción de dicha ampliación de capital como se hizo constar en la escritura pública de ampliación de capital otorgada el día 10 de agosto de 2017, de acuerdo a los datos y procedimiento mencionados en el apartado 5.1.6 de la Nota sobre los Valores.

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

Una vez aprobado dicho acuerdo de Junta celebrada el 30 de junio de 2017, se procedió a otorgar la correspondiente escritura pública con fecha 10 de agosto de 2017, ante el notario de Madrid D. Francisco Consegal García, número 2522 de protocolo. Por ello, se ha procedido a su presentación ante la CNMV, Iberclear y Bolsa de Madrid y Barcelona. Quedó inscrita en el Registro Mercantil el 14 de septiembre de 2017.

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

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

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

No procede.

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

No procede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tributación indirecta

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

Tributación directa

a) Suscriptores residentes en territorio español.

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Tributación de dividendos y otros rendimientos

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

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

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

Tributación de ganancias patrimoniales

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

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

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

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

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

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

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

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

Otra de las novedades implantadas a partir del 1 de enero de 2015 es que los contribuyentes que dejen de ser residentes, habiéndolo sido en al menos 10 de los últimos 15 años, integrarán como ganancia patrimonial la diferencia entre el precio de mercado de acciones o participaciones y su precio de coste, si estas tienen un valor superior a 4 millones o superior a 1 millón y el porcentaje de participación es superior al 25%. Si el

desplazamiento es temporal (no más de 5 años) y es por motivos laborales a otro país (no paraíso fiscal) el pago de la deuda resultante de esta ganancia patrimonial se puede aplazar hasta el 30 de junio del año siguiente y si se regresa a España sin haber vendido las acciones, la Agencia Tributaria condonará dicha deuda. Existe un régimen especial para traslados a otros países de la UE.

Impuesto sobre el Patrimonio.

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

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

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

Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones.

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

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

b) Entidades residentes en territorio español.

Impuesto sobre Sociedades.

Tributación de dividendos

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

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

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

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

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

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

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

Los dividendos pagados por Urbas a los inversores sujetos pasivos del IS estarán sujetos, como regla general, a retención o ingreso a cuenta en un porcentaje del 20% salvo determinadas excepciones. Esta retención o ingreso

a cuenta será deducible de la cuota íntegra del IS, y el exceso sobre la cuota resultante de la autoliquidación, en su caso, será devuelto de oficio por la Administración Tributaria.

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

Impuesto sobre el Patrimonio.

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

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

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

c) Suscriptores no residentes en territorio español.

Impuesto sobre la Renta de No Residentes.

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

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

Rentas obtenidas a través de un establecimiento permanente.

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

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

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

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

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

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

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

Rentas obtenidas sin mediación de un establecimiento permanente.

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

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

Para el resto de no residentes no incluidos en el párrafo anterior habrá que estar a lo dispuesto en los Convenios

para evitar la doble imposición suscritos con España y, en el supuesto de que no exista un Convenio suscrito con dicho país el dividendo tributará en España al tipo del 20% en el ejercicio 2015 (19% para el ejercicio 2016 y siguientes).

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

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

Impuesto sobre el Patrimonio.

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

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

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

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

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

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

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

5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.

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

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

No procede.

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

En el momento de convocatoria de la Junta, se puso a disposición de los accionistas el informe formulado por el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero S.A, en el que se hacía constar la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que habían de emitirse y la cuantía del aumento, así como el emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, que acreditaba que, una vez verificada la contabilidad social, resultaban exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar.

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

No procede.

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

No procede.

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

No procede.

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

La cantidad máxima de nuevas acciones que podían suscribirse fue la que resultaba del informe formulado por el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero S.A, en el que se hacía constar la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que habían de emitirse y la cuantía del aumento, así como en el emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, que acreditaba que, una vez verificada la contabilidad social, resultaban exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar, puestos a disposición de los accionistas en el momento de la convocatoria de la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2014 en cumplimiento de los artículos 301 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

La ampliación de capital fue una operación dirigida exclusivamente a los acreedores que cumplieran los requisitos legalmente establecidos. Las características y naturaleza de los créditos, la identidad de las personas a las que iba dirigida, número de estas y cuantía total se incluye en el detalle que se relaciona a continuación:

NOMBRE	CARACTERÍSTICAS	IMPORTE (euros)	NOMINAL	PRIMA	ACCIONES
COM.PROP. ARRABAL DEL AGUA 42	Reconocimiento deuda Abril 2015	23.414,68 €	18.731,74 €	4.682,94 €	1.873.174
COM.PROP. AVENIDA DE ALEMANIA 34 CONSTITU	Reconocimiento deuda 01/05/2015	7.232,26 €	5.785,81 €	1.446,45 €	578.581
COM.PROP. BALCON DE GARRUCHA	Reconocimiento deuda Abril 2015	17.696,69 €	14.157,35 €	3.539,34 €	1.415.735
COM.PROP. EDIFICIO VEGA LOCAL VELAZQUEZ	Reconocimiento deuda septiembre 2015	35.812,95 €	28.650,36 €	7.162,59 €	2.865.036
COM.PROP. PUERTO REY 1, 2, 3	Reconocimiento deuda 15/06/2015	113.016,76 €	90.413,41 €	22.603,35 €	9.041.341

COM.PROP. TROPICAL GARDEN	Reconocimiento deuda 22/11/2013	29.628,35 €	23.702,68 €	5.925,67 €	2.370.268
COM.PROP. APARTAMENTOS PUERTO REY (GESISUR)	Reconocimiento deuda 28/01/2016	214.186,41 €	171.349,13 €	42.837,28 €	17.134.913
COM.PROP. ROTONDA DEL PUERTO	Reconocimiento deuda 28/07/2014	101.943,27 €	81.554,62 €	20.388,65 €	8.155.462
DAVID FERRERO ROQUERO	Contrato rescisión de fecha 19/07/2018	4.400,00 €	3.520,00 €	880,00 €	352.000
E.U.C. CASARES SECTOR UR 12 ENTID. COLABORADORA	Sentencia Procedimiento EJTJ 94/2015 E.U.C. CASARES de fecha 16/04/2015	58.870,29 €	47.096,23 €	11.774,06 €	4.709.623
IGESPLAN PROYECTOS URBANOS SL	Fra. 09/084 de fecha 01/12/2009, Fra. 067 de fecha 03/11/2010	12.606,00 €	10.084,80 €	2.521,20 €	1.008.480
ASCRET MERCADOS S.L.	Reconocimiento deuda Sentencia nº 234 Audiencia Provincial de Málaga de 12 de mayo de 2016	36.462,11 €	29.169,69 €	7.292,42 €	2.916.969
JORGE RUIZ RAMIRO	Sentencia Procedimiento ordinario 324/2011 de fecha 04/03/2014	16.218,87 €	12.975,10 €	3.243,77 €	1.297.510
JULIANO MARTIN RIVAS Y OTROS	Sentencia Ej. Titulos Judiciales 07/2015 de fecha 08/05/2015	464.054,76 €	371.243,81 €	92.810,95 €	37.124.381
MACROCOMUNIDAD DE PROP. MARINA DE CASARES	Sentencia Procedimientos: Ordinario 806/2009 de 25/09/2009, ETJ 56/2010 de 11/02/11, ETJ 1176/2011 de 25/03/2012 ETJ 667/2014 de 08/06/2015	103.797,30 €	83.037,84 €	20.759,46 €	8.303.784
MARCOS AGUDO MORAGA	Sentencia de fecha 05/07/2010 y tasación costas e intereses	67.337,91 €	53.870,33 €	13.467,58 €	5.387.033
NOVA LURANI	Aportación Línea crédito 2017	1.500.000,00 €	1.200.000,00 €	300.000,00 €	120.000.000
NOVA LURANI	Liquidación Intereses Línea crédito 2016	63.788,09 €	51.030,47 €	12.757,62 €	5.103.047
QUANTUM VENTURE	Reconocimiento deuda remuneración Consejero Ejecutivo	217.800,00 €	174.240,00 €	43.560,00 €	17.424.000
QUANTUM VENTURE	Reconocimiento de remuneración consejeros 2016	66.000,00 €	52.800,00 €	13.200,00 €	5.280.000
ROBISCO INVESTMENT SL	Reconocimiento deuda remuneración Consejero Ejecutivo	217.800,00 €	174.240,00 €	43.560,00 €	17.424.000
ROBISCO INVESTMENT SL	Reconocimiento de remuneración consejeros 2016	86.000,00 €	68.800,00 €	17.200,00 €	6.880.000
ROBISCO INVESTMENT SL	Aportación Línea crédito 2016 (05/05/2016)	1.500.000,00 €	1.200.000,00 €	300.000,00 €	120.000.000
ROBISCO INVESTMENT SL	Liquidación Intereses Línea crédito 2016	63.788,09 €	51.030,47 €	12.757,62 €	5.103.047
SOC DE GEST. SISTEMAS REG. VALOR. IBERCLEAR	Fra. 1531/2010, 2289/2010, 5998/2011, 4838/2013, 4850/2013, 7231/2013, 1106/2014, 1923/2014, 5614/2014, 8677/2014, 5165/2015, 8997/2015, 67/2015, 9260/2015 y 5103/2015	54.400,85 €	43.520,68 €	10.880,17 €	4.352.068
SOCIEDAD RECTORA BOLSA VALORES MADRID SA	Fras. 226 de 2008, 083 y 256 de 2009, 360,532,621,669 y 3971 del 2010, 1279, 499 y 2012 de 2011, 338 y 487 de 2012, 0347, 0476 y 1418 del 2013, 0360 y 0485 del 2014, 060 y 193 del 2015, 360, 490 y 16-0014 del 2016	115.535,99 €	92.428,79 €	23.107,20 €	9.242.879
SANZAR ASESORIA S.L.	Reconocimiento de remuneración consejeros 2016	15.750,00 €	12.600,00 €	3.150,00 €	1.260.000
D. Ignacio Alonso Villalobos	Reconocimiento de remuneración consejeros 2016	11.000,00 €	8.800,00 €	2.200,00 €	880.000
D. Luis Ramos Atienza	Reconocimiento de remuneración consejeros 2016	10.500,00 €	8.400,00 €	2.100,00 €	840.000
Corporate Leisure S.L.	Reconocimiento de remuneración consejeros 2016	10.000,00 €	8.000,00 €	2.000,00 €	800.000
D. Iván Cuadrado López	Reconocimiento de remuneración consejeros 2016	25.000,00 €	20.000,00 €	5.000,00 €	2.000.000
AURORA MARQUETA TOUS	Reconocimiento de remuneración dirección y empleados 2015	8.000,00 €	6.400,00 €	1.600,00 €	640.000
JUAN CARLOS MARTIN MUÑOZ	Reconocimiento de remuneración dirección y empleados 2015	5.000,00 €	4.000,00 €	1.000,00 €	400.000
TERESA ASENSIO GARCIA	Reconocimiento de remuneración dirección y empleados 2015	2.000,00 €	1.600,00 €	400,00 €	160.000
QUORUM CONSULTORES JURÍDICOS Y ASESORAMIENTO S.L.	Factura 6/17 de 3 de abril de 2017	243.748,61 €	194.998,89 €	48.749,72 €	19.499.889
ARALIA ASESORES S.L.	Resto Factura 014/2016 de 1 de septiembre de 2016	40.000,00 €	32.000,00 €	8.000,00 €	3.200.000
ELADIA RANERA RANERA	Honorarios procedimientos judiciales	28.617,17 €	22.893,74 €	5.723,43 €	2.289.374
Gescobro Collection Services, S.L.U.	Resto Ejecución Hipotecaria 283/2013, Jdo 1ª Instancia 3 de Vera	259.818,62 €	207.854,90 €	51.963,72 €	20.785.490
Promociones Yepes 2006 S.L.	Reconocimiento deuda aportación	521.115,00 €	416.892,00 €	104.223,00 €	41.689.200
Condarco Inversiones SL	Reconocimiento deuda aportación finca 475	41.628,00 €	33.302,40 €	8.325,60 €	3.330.240
Domus Atenea SL	Reconocimiento deuda aportación finca 11666	95.182,00 €	76.145,60 €	19.036,40 €	7.614.560
Baliante SL	Reconocimiento deuda aportación finca 19400, 19401 y 19499	37.569,00 €	30.055,20 €	7.513,80 €	3.005.520
TOTAL		6.546.720,03 €	5.237.376,03 €	1.309.344,00 €	523.737.603

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

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

SUSCRIPTOR	IMPORTE (euros)	NOMINAL	PRIMA	ACCIONES
CHANDRA ADVISORY SERVICES S.A.	1.500.000,00 €	1.200.000,00 €	300.000,00 €	120.000.000
CHANDRA ADVISORY SERVICES S.A.	63.788,09 €	51.030,47 €	12.757,62 €	5.103.047
QUANTIUM VENTURE S.L.	217.800,00 €	174.240,00 €	43.560,00 €	17.424.000
QUANTIUM VENTURE S.L.	66.000,00 €	52.800,00 €	13.200,00 €	5.280.000
GESFINA CAPITAL Y FINANZAS, S.L.	217.800,00 €	174.240,00 €	43.560,00 €	17.424.000
GESFINA CAPITAL Y FINANZAS, S.L.	86.000,00 €	68.800,00 €	17.200,00 €	6.880.000
GESFINA CAPITAL Y FINANZAS, S.L.	1.500.000,00 €	1.200.000,00 €	300.000,00 €	120.000.000
GESFINA CAPITAL Y FINANZAS, S.L.	63.788,09 €	51.030,47 €	12.757,62 €	5.103.047
	3.715.176,18 €	2.972.140,94 €	743.035,24 €	297.214.094

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

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

No procede.

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

Mediante la ampliación de capital se produjo la emisión de 297.214.094 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 34.076.946.603 a la 34.374.160.696, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, las cuales quedaron efectivamente suscritas y desembolsadas por compensación de créditos, en el momento de ejecución de dicha ampliación de capital, de acuerdo a los datos y procedimiento mencionados en el apartado 5.1.6 de la Nota sobre los Valores, y que quedaron inscritas en el Registro Mercantil el 14 de septiembre de 2017.

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

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

No existió oferta por lo que no se ha hecho público el resultado.

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

De conformidad con el acuerdo de la Junta General de fecha 30 de junio de 2017, al tratarse de modalidad de aumento distinta de la aportación dineraria, no concurre el derecho de suscripción preferente al que se refiere el artículo 304 de la Ley de Sociedades de capital.

5.2. Plan de colocación y adjudicación.

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

La ampliación de capital fue dirigida exclusivamente para su suscripción exclusiva por parte de los acreedores, o los titulares de los créditos a compensar, quienes suscribieron la ampliación mediante dicha aportación.

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

En cuanto a los miembros de los órganos de administración que han suscrito acciones en la operación descrita en la presente nota sobre los valores, únicamente la Compañía QUANTIUM VENTURE S.L. sociedad que es miembro del Consejo de Administración de la Compañía, ha suscrito un total de 22.704.000 acciones de la Compañía, en compensación de los créditos que ostentaba frente a ella.

En cuanto a los suscriptores que han suscrito más del 5 % de la ampliación de capital ejecutada en fecha 10 de agosto de 2017, reflejando igualmente el porcentaje adquirido sobre el capital social resultante de la Compañía, son los siguientes:

NOMBRE	IMPORTE (euros)	PORCENTAJE SOBRE AMPLIACIÓN EJECUTADA	PORCENTAJE SOBRE CAPITAL RESULTANTE
CHANDRA ADVISORY SERVICES S.A.	1.251.030,47 €	42,09%	0,36%
GESPINA CAPITAL Y FINANZAS S.L.	1.494.070,47 €	50,27%	0,43%
QUANTIUM VENTURE S.L.	227.040,00 €	7,64%	0,07%

En consecuencia, a fecha de Registro de la presente Nota sobre los Valores, los accionistas con participaciones significativas superiores al 3% en la Sociedad matriz, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas a la CNMV, y teniendo en cuenta las ampliaciones de capital posteriores ejecutadas hasta la fecha de registro de la presente Nota de Valores son las siguientes:

- D. Juan Antonio Ibáñez Fernández directamente un 0,018 % e indirectamente a través de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., un 0,057 % y a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, controlada por D^a María Pilar López Vegas, cónyuge de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, 27,029%, haciendo un total de 27,104 %
- D. Juan Antonio Acedo Fernández, indirectamente a través de la entidad holandesa QUAMTIUM NETHERLANDAS BV, controlada por la compañía QUAMTIUM VENTURE S.L., sociedad 100 % propiedad de Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 27,104 %.
- La Compañía Alza Real Estate S.A., titular de un 19,351 % del capital social.
- La Compañía Artagar S.A., titular indirectamente a través de las sociedades Baliante S.L., Catua Business S.L., Mercury Building S.L., Portosilva Europea S.L., y Rentas Madrid Capital S.A.L., de un 5,116 % del capital social.
- D. José Antonio Bartolomé Nicolás, titular indirectamente a través de la sociedad Euro Cometa S.L., de un 5,149 % del capital social.

5.2.3. Información previa sobre la adjudicación.

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

No existen.

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

No procede.

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

No procede.

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

No existe.

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

No procede.

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

No procede.

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

No procede.

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

No procede.

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

No procede.

5.2.5. Sobre-adjudicación y "green shoe":

a) Existencia y volumen de cualquier mecanismo de sobre-adjudicación y / o de "green shoe".

No procede.

b) Período de existencia del mecanismo de sobre-adjudicación y / o de "green shoe".

No procede.

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

No procede.

5.3. Precios.

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

El valor nominal de las nuevas acciones fue de 0,010 euros por acción, con una prima de emisión de 0,0025 por acción, correspondiéndose la aportación con una cifra nominal total de DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTAY DOS MIL CIENTO CUARENTA EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (2.972.140,94 €), más una prima de emisión de SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TREINTA Y CINCO EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (743.035,24 €), lo que hace un total de TRES MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS EUROS CON DIECIOCHO CÉNTIMOS (3.715.176,18 €) mediante la emisión y puesta en circulación de 297.214.094 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 publicación del precio de oferta.

El precio de emisión de las nuevas acciones fue de 0,010 euros por acción, con una prima de emisión de 0,0025 por acción, y se comunicó en el propio acuerdo de la Junta General de fecha 30 de junio de 2017.

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

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

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

No procede.

5.4. Colocación y aseguramiento.

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

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

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

No se designó agente de pagos.

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

No existen.

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

No hubo acuerdo de aseguramiento.

6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.

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

El acuerdo de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la sociedad celebrada en primera convocatoria el pasado día 30 de junio de 2017, incluyó en su Punto Tercero del Orden del Día, autorizar al Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución en la persona o personas que el Consejo estime conveniente, en términos tan amplios y bastantes como en Derecho pueda requerirse, para que una vez ejecutado el acuerdo de ampliación de capital, y emitidas las acciones correspondientes para su suscripción exclusiva por parte de los aportantes referidos anteriormente, o los titulares de las participaciones aportadas, pueda solicitar y obtener la admisión a cotización oficial de las nuevas acciones resultantes de la ampliación de capital, en las Bolsas de Valores en las que cotiza o pueda cotizar la acción, a través del sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo) o el sistema que corresponda en cada caso, elaborando y presentando los documentos que considere convenientes y realizando cuantos actos sean necesarios o convenientes a tal efecto.

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

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

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

6.3. Si, simultáneamente o casi simultáneamente a la creación de los valores para los que se busca la admisión en un mercado regulado, se suscriben o se colocan privadamente valores de la misma clase, o si se crean valores de otras clases para colocación pública o privada, deben darse detalles sobre la naturaleza de esas operaciones y del número y las características de los valores a los cuales se refieren.

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

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

No procede.

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

No procede

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

No procede.

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

No procede.

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

No procede.

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

No procede.

7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES.

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

No procede.

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

No procede.

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

No existen compromisos de este tipo.

8. GASTOS DE LA EMISIÓN / OFERTA.

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

Los gastos estimados (sin IVA) del aumento de capital son los que se indican a continuación, con carácter meramente indicativo, dada la dificultad de precisar su importe definitivo a la fecha de elaboración de esta Nota:

Concepto	Importe Estimado (Euros)
Publicidad (Folleto, anuncios prensa,...)	1.000 €
Notaria y Registro Mercantil	4.000 €
Impuesto T.P. y A.J.D.	€
Comisión de Agencia	5.000 €
Iberclear	4.200 €
Tasas CNMV (admisión)	4.040 €
Bolsa	7.500 €
TOTAL	25.740,00 €

Los gastos totales de la ampliación de capital representan aproximadamente el 0,6928% del valor total de la ampliación ejecutada.

9. DILUCIÓN.

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

Los accionistas de Urbas que ostentaban dicha condición a fecha 30 de junio de 2017, 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 297.214.094 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 DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTAY DOS MIL CIENTO CUARENTA EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (2.972.140,94 €), más una prima de emisión de SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TREINTA Y CINCO EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (743.035,24 €), lo que hace un total de TRES MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS EUROS CON DIECIOCHO CÉNTIMOS (3.715.176,18 €), la participación de los accionistas existentes a fecha de inscripción de la ampliación en el Registro Mercantil se ha visto diluida en un 0,8722 %.

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

No procede por no existir dicha oferta.

10. INFORMACIÓN ADICIONAL.

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

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

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

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

Dicho informe fue presentado al efecto por el auditor de cuentas de la sociedad 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.

10.3. Cuando en la nota sobre los valores se incluya una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de esas personas, dirección profesional, calificaciones e interés importante en el emisor, según proceda. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, y con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte de la nota sobre los valores.

No procede

10.4. En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información.

No procede.

11. GLOSARIO DE ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

A continuación se incluye un glosario explicativo de las medidas alternativas de rendimiento (*Alternative Performance Measures*), incluyendo la definición y relevancia de las mismas para URBAS, de conformidad con las recomendaciones de la European Securities and Markets Authority (ESMA) publicadas en octubre de 2015 (*ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures*). Estas *Alternative Performance Measures* no han sido auditadas ni revisadas por el auditor de la Sociedad.

La conciliación del número de acciones, así como las variaciones en el capital social dentro del periodo cubierto por la información financiera histórica se muestran en la siguiente tabla:

Medida Alternativa de Rendimiento (<i>Alternative Performance Measure</i>)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA <i>(Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</i>	Calculado como el "Beneficio de explotación" ajustado por las "Amortizaciones" y la "Variación neta de provisiones".	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
Deuda Financiera	Calculado como la suma de las partidas " <i>Deudas con entidades de crédito</i> " y " <i>otros pasivos financieros</i> ", tanto corrientes como no corrientes, del estado de situación financiera consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
Deuda Financiera Neta	Calculado como diferencia entre la <i>Deuda financiera</i> y " <i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i> ".	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
NAV (EPRA^(*) Net Asset Value)	Se calcula en base a los fondos propios de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GA V)	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Loan to Value Grupo o LTV Grupo	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida " <i>Efectivo y medios equivalentes</i> " entre la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.
Fondo de Maniobra de Explotación	Calculado como diferencia entre el " <i>Activo corriente</i> " y el " <i>Pasivo corriente</i> ", excluyendo las deudas con entidades de crédito a corto plazo y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	Permite analizar la capacidad de atender los pasivos a corto plazo o corrientes con la relación de los activos a corto o corriente, sin tener en cuenta la deuda con entidades de créditos ni la tesorería ni equivalentes.
Fondo de Maniobra	Calculado como diferencia entre el " <i>Activo corriente</i> " y el " <i>Pasivo corriente</i> ".	Permite analizar la capacidad de atender los pasivos a corto plazo o corrientes con la relación de los activos a corto o corriente.

^(*) EPRA (*European Public Real Estate Association*) o Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas que recomienda los estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario. La forma de cálculo de estas APM se ha realizado siguiendo las indicaciones fijadas por EPRA.

Las medidas alternativas de rendimiento (*Alternative Performance Measures*) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero o en los desgloses de las partidas (sub-partidas) incluidas en las correspondientes notas explicativas de la memoria, salvo por lo que se indica a continuación.

Se incluye a continuación una conciliación de aquellas medidas alternativas de rendimiento cuyo origen no deriva, en su totalidad, de partidas o sub-partidas de las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, según lo dispuesto en el párrafo 28 de las mencionadas recomendaciones.

Fondo de maniobra

	31/03/2018 ^(*)	31/12/2017
Fondo de maniobra	<i>(Millones de euros)</i>	
Existencias	495,7	497,0
Deudores	1,1	1,0
Otros activos corrientes	4,3	4,6
Administraciones públicas deudoras	0,3	0,4
(A) Activo circulante de explotación	501,3	503,0
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(10,2)	(10,2)
Administraciones públicas acreedoras	(10,1)	(10,1)
Otros pasivos corrientes	(66,0)	(66,0)
(B) Pasivo circulante de explotación	(86,4)	(86,3)
Fondo de Maniobra de Explotación (A) + (B)	415,0	416,7
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	0,3	0,2
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(121,9)	(123,3)
Fondo de Maniobra	293,4	293,7

^(*) Datos no auditados

EBITDA

	31/03/2018 ^(*)	31/12/2017
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	<i>(Millones de euros)</i>	
Resultado de explotación	(0,52)	0,03
Mas "Dotación a la Amortización"	0,05	0,27
Mas "Deterioros de activos" ⁽¹⁾	-	0,22
Mas "Deterioros de créditos" ⁽²⁾	-	-
Mas "Otros Gastos de explotación extraordinarios" ⁽³⁾	-	-
EBITDA	(0,47)	0,52

^(*) Datos no auditados

Deuda Financiera

	31/03/2018 ^(*)	31/12/2017
Deuda Financiera	<i>(Millones de euros)</i>	
Deuda con entidades de crédito a largo plazo	0,8	0,8
Otros pasivos financieros no corrientes (Deuda con Fondos de Inversión a l.p.)	-	-
(A) Deuda Financiera no corriente	0,8	0,8
Deuda con entidades de crédito a corto plazo	121,9	123,3
Otros pasivos financieros corrientes (Deuda con Fondos de Inversión a c.p.)	63,8	63,8
(B) Deuda Financiera corriente	185,7	187,1
Deuda Financiera (A + B)	186,5	187,9

^(*) Datos no auditados

Loan to Value Grupo o LtV Grupo

	31/03/2018 ^(*)	31/12/2017
Loan to Value Grupo o LtV Grupo	<i>(Millones de euros)</i>	
Deuda Financiera	186,5	187,9
Menos: "Efectivo y medios equivalentes"	0,3	0,2
(A) Deuda financiera neta	186,2	187,7
(B) Valor de Mercado o GAV	591,8	593,2
Loan to Value Grupo (A)/(B)	31,47%	31,64%

(*) Datos no auditados

Resultado por acción

	31/03/2018 ^(*)	31/12/2017
Resultado por acción	<i>(Millones de euros)</i>	
(A) Resultado Neto atribuible a accionistas de la sociedad dominante	(0,4)	5,2
(B) Número de acciones en circulación (en millones)	34.374	34.374
Resultado por acción o (A)/(B)	(0,0000)	0,0002

(*) Datos no auditados

NAV (EPRA Net Asset Value)

	31/03/2018 ^(*)	31/12/2017
NAV (EPRA Net Asset Value)	<i>(Millones de euros)</i>	
"Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante"	316,0	316,3
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión	1,1	1,0
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo	n.a.	n.a.
(i.c) Revalorización de otras inversiones	0,0	0,0
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	n.a.	n.a.
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta (existencias)	58,7	58,8
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	n.a.	n.a.
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	n.a.	n.a.
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	n.a.	n.a.
NAV	375,7	376,1

Cálculo del NAV

Partiendo de los fondos propios consolidados a fecha de cierre de ejercicio, se realizan los siguientes ajustes:

(i.a) Revalorización de los activos de inversión: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en el estado de situación financiera consolidado) de los activos asociados a "Inversiones Inmobiliarias" con respecto a las valoraciones realizadas en el ejercicio de comparación.

(i.c) Revalorización de otras inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en el estado de situación financiera consolidado) de los activos asociados al "Inmovilizado material" con respecto a las valoraciones realizadas en el ejercicio de comparación.

(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en el estado de situación financiera consolidado) de los activos asociados a "Existencias" con respecto a las valoraciones realizadas en el ejercicio de comparación.

(*) Datos no auditados

GAV (Valor de Mercado de los Activos)

	31/03/2018 ^(*)	31/12/2017
Valor de Mercado de los Activos o GAV	(Millones de euros)	
Activos de inversiones inmobiliarias (**)	34,8	34,8
Activos de inmovilizado (**)	2,7	2,7
Activos mantenidos para la venta (**)	554,3	555,8
Cartera de explotación	591,8	593,2
Otros	n.a.	n.a.
Total Valor de Mercado	591,8	593,2

(*) Datos no auditados

(**) Para el cálculo del valor razonable por los mencionados valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para potenciales inversores y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la Orden Ministerial ECO 805/2003, si bien cabe puntualizar que dicha norma no es de observancia y aplicación obligatoria, a los efectos de las valoraciones de los activos inmobiliarios referidos, de acuerdo a lo establecido en los artículos 1, y 2 de la Orden referida. En aquellos casos en que no se han seguido los criterios de la mencionada Orden, se han seguido criterios auspiciados por la International Valuation Standards (IVS) así como por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), perfectamente válidos y compatibles con las Normas Internacionales de Contabilidad, indicar que el porcentaje de tasaciones realizadas con este último criterio es del 45% del valor de mercado del total de activos.

En las valoraciones realizadas se ha utilizado la siguiente metodología:

- Terrenos y solares: Método residual dinámico, que analiza la inversiones de acuerdo con los valores esperados y contempla las siguientes hipótesis:
 - Se han estimado los flujos de caja como diferencia entre los cobros o en su caso entregas de crédito y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción. Incluso los pagos por los créditos concedidos. En cualquier caso los cobros y pagos se han aplicado en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.
 - Se han elegido tasas de actualización de descuento aceptables para potenciales inversores y aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.
- Viviendas: Método residual dinámico para el valor del solar y métodos comparativos y residual dinámico para la construcción.

Principales métodos de tasación de inmuebles realizados por las tasadoras independientes:

MÉTODOS	DEFINICIÓN
Descuento de flujos futuros	Hipótesis de producto valorado a partir del descuento de flujos de efectivo futuros estimados en función de la ficha del sector
Comparativo	Estudio del segmento del mercado inmobiliario relativo a inmuebles comparables con el que se valora.
Residual Dinámico	Determina valor de mercado de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de su tasación, pagaría por el un promotor inmobiliario de tipo medio que lo comprara y aprovechara su mejor y mayor uso

A continuación se detalla la valoración de los activos existentes a fecha de la presente Nota de Valores con las últimas tasaciones disponibles, en función del experto independiente y fecha del informe de tasación:

Terrenos	Año de la tasación realizada				
	2017	2016	2015	2014	TOTAL
TASADOR	2.017	2016	2015	2014	TOTAL
RDO Taxacions 2003 S.L.	37.182	18.943	17.305	4.630	78.059
Tecnitasa	545	-	-	-	545
Instituto de Valoraciones S.A. ⁽¹⁾	210.018	-	55.354	-	265.372
Tinsa Sociedad de Tasaciones Inmobiliarias S.A.	2.946	-	-	-	2.946
Arquitasa	200.604	-	-	-	200.604
TOTAL SUELO	451.295	18.943	72.659	4.630	547.527

Promociones terminadas	Año de la tasación realizada				
	2017	2016	2015	2014	TOTAL
TASADOR	2.017				
Instituto de Valoraciones S.A. ⁽¹⁾	-	-	1.353	-	1.353
Tinsa Sociedad de Tasaciones Inmobiliarias S.A.	3.748	-	1.390	-	5.138
Estimación por la compañía ⁽²⁾	320	-	-	-	320
TOTAL PROMOCIÓN TERMINADA	4.068	-	2.743	-	6.811

Inmovilizado material	Año de la tasación realizada				
	2017	2016	2015	2014	TOTAL
TASADOR	2.017				
Tinsa Sociedad de Tasaciones Inmobiliarias S.A.	762	-	-	-	762
Tecnitasa	1.791	-	-	-	1.791
Sin tasación actualizada	104	-	-	-	104
TOTAL INMOVILIZADO MATERIAL	2.657	-	-	-	2.657

Inversiones inmobiliarias	Año de la tasación realizada				
	2017	2016	2015	2014	TOTAL
TASADOR	2.017				
RDO Taxacions 2003 S.L.	16.590	1.518	7.051	-	25.159
Tecnitasa	3.357	-	-	-	3.357
Instituto de Valoraciones S.A. ⁽¹⁾	-	-	461	-	461
Tinsa Sociedad de Tasaciones Inmobiliarias S.A.	5.808	-	-	-	5.808
TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS	25.755	1.518	7.512	-	34.785

⁽¹⁾ Señalar que las valoraciones de todos los activos realizadas con esta tasadora, aunque la fecha del informe sea 2015, existe un estudio de la evolución del valor de fecha 28 de abril de 2017 en el cual se señala que "la evolución del valor de los activos de la cartera inmovilizada estudiada tiene un comportamiento global positivo", por lo que el valor global por ellos realizadas se ha de entender que sea superior para el 2017.

⁽²⁾ Datos estimados por la compañía, en aquellos activos de importe irrelevante realizando dicho cálculo en base al valor de adquisición de los mismos.

Obs: Todas las tasaciones han sido realizadas bajo criterios ECO excepto las llevadas a cabo por el Instituto de valoraciones que se rigen por el criterio RICS y NIV (Normas Internacionales de Valoración)

12. ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO DE REGISTRO.

Con posterioridad a la inscripción del Documento de Registro en los registros oficiales de la CNMV, no se han producido otros hechos que afecten significativamente a los estados financieros consolidados o individuales de Urbas Grupo Financiero, ni a la solvencia del emisor, ni que puedan afectar a la evaluación de las Acciones, salvo los expuestos en las cuentas anuales auditadas cerradas a 31 de diciembre de 2017, la información periódica correspondiente al primer trimestre de 2018, y a los comunicados como Hechos Relevantes a la CNMV.

Se incorporan por referencia la siguiente información:

1.- Estados Financieros Individuales y Consolidados de la Compañía Reformulados e Informe de Auditoría a fecha 31 de diciembre de 2017. Consta publicado en la página web de la CNMV en el siguiente enlace: <https://www.cnmv.es/AUDITA/2017/17789.pdf>

2.- Información correspondiente al primer trimestre de 2018 de la Sociedad (no auditada) se encuentra disponible en: <https://www.cnmv.es/portal/AIDia/DetalleIFIAIDia.aspx?nreg=2018063900>

3.- Hecho Relevante de fecha 18 de abril de 2018, registro nº 264286, comunicando la suspensión del procedimiento administrativo de solicitud de admisión a negociación de 30.759.040.000 acciones de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., en tanto no se produzca una resolución judicial que modifique o anule la medida cautelar dictada por el auto de 9 de abril de 2018 del Juzgado Central de Instrucción nº 4 de Madrid. Consta publicado en la página web de la CNMV en el siguiente enlace: <https://www.cnmv.es/portal/HR/ResultadoBusquedaHR.aspx?nif=A-08049793&division=1>

4.- Hecho Relevante publicado por la compañía en fecha 29 de mayo de 2018, registro nº 266186, publicando la convocatoria de Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Urbas Grupo Financiero S.A., para su celebración en el Salón de Actos del Palacio de la Bolsa, Plaza de la Lealtad, 1. 28014 Madrid, a las 11:00 horas del 29 de junio de 2018 en primera convocatoria y, si procede, en segunda convocatoria el día 30 de junio de 2018. Consta publicado en la página web de la CNMV en el siguiente enlace: <https://www.cnmv.es/portal/HR/ResultadoBusquedaHR.aspx?nif=A-08049793&division=1>

Madrid, 7 de Junio de 2018

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