

D. JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ, en su calidad de representante físico de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., sociedad que ocupa el cargo de Presidente y Consejero Delegado de la entidad mercantil **URBAS, GRUPO FINANCIERO, S.A.**, entidad domiciliada en Madrid, c/ Velázquez, 94, 1º, y C.I.F. nº A-080497793, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 8587, libro 0, sección 8, folio 1, hoja M-138308,

CERTIFICA

Que la versión en soporte informático que contiene la Nota sobre los Valores de la ampliación de capital y admisión a negociación de 273.753.421 acciones ordinarias de 0,010 euros de valor nominal, procedentes de la ampliación de capital mediante compensación de créditos de Urbas Grupo Financiero, S.A. por importe de 3.421.917,84 €, correspondiendo 2.737.534,21 € al valor nominal de las acciones emitidas y 684.383,73 € a prima de emisión, coincide con la Nota sobre los Valores registrada en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 15 de diciembre de 2015, que está elaborada de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y con el procedimiento establecido en los Anexos III y XXII del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

Y AUTORIZA

La publicación por la Comisión Nacional del Mercado de Valores del soporte informático de la Nota sobre los Valores de la ampliación de capital y admisión a negociación de las 273.753.421 nuevas acciones ordinarias de Urbas Grupo Financiero, S.A. que se adjunta al presente escrito, en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Y para que así conste a los efectos legales pertinentes, expide la presente certificación y autorización en Madrid a 15 de diciembre de 2015.

ROBISCO INVESTMENT S.L.

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández Presidente y
Consejero Delegado

NOTA SOBRE LOS VALORES



ADMISIÓN A LA COTIZACIÓN DE 273.753.421 ACCIONES ORDINARIAS DE 0,010 EUROS DE VALOR NOMINAL, PROCEDENTES DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS DE URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. POR IMPORTE DE 3.421.917,84 €, CORRESPONDIENDO 2.737.534,21 € AL VALOR NOMINAL DE LAS ACCIONES EMITIDAS Y 684.383,73 € A PRIMA DE EMISIÓN

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) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004, y se complementa con el Documento de Registro inscrito y verificado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en fecha 24 de febrero de 2015, el cual se incorpora por referencia.

La presente Nota sobre los Valores ha sido inscrita y verificada en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 15 de diciembre de 2015.

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.....	21
3.3	Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión/oferta	24
3.4	Motivos de la oferta y destino de los ingresos.....	24
4.	INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE	25
5.	CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	33
5.1	Condiciones, estadísticas, procedimiento de suscripción y calendario previsto	33
5.2	Plan de distribución y asignación	35
5.3	Precios.....	38
5.4	Colocación y suscripción.....	38
6.	ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.....	40
7.	TENEDORES VENDEDORES DE VALORES	42
8.	GASTOS DE LA OFERTA	43
9.	DILUCIÓN	44
10.	INFORMACIÓN ADICIONAL	45

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".

A-Introducción y advertencias	
A.1	<p><i>Advertencia:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Esta nota de Síntesis debe leerse como introducción al presente folleto informativo (el "Folleto"). b) Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto. c) Cuando una demanda sobre la información contenida en un folleto se presente ante un tribunal, el inversor demandante podría, en virtud del Derecho nacional de los Estados miembros, tener que soportar los gastos de la traducción del folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial 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.
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 Velázquez, n° 94, 1°, si bien las oficinas donde la Sociedad cuenta con su mayor número de empleados y mayor capacidad operativa en atención a su actividad empresarial se encuentran en Guadalajara, Plaza de los Caídos en la Guerra Civil n° 7, C.P. 19001.</p> <p>La Sociedad es una sociedad de nacionalidad española y, por tanto, constituida en España. Su forma jurídica es la de sociedad anónima y está sujeta a la legislación española aplicable a dicho tipo de sociedades. La Sociedad tiene adaptados sus estatutos sociales a la vigente legislación mercantil. En particular, está sujeta a la regulación establecida por la vigente Ley de Sociedades de Capital aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio (la "Ley de Sociedades de Capital"), por la legislación del mercado de valores y por las demás normas de aplicación general.</p>
B.3	<p><i>Descripción y factores clave relativos al carácter de la operación en curso del emisor y sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados, e indicando los mercados principales en los que compete el emisor.</i></p> <p>Las actividades principales de Urbas Grupo Financiero son la promoción y posterior enajenación de activos inmobiliarios, fundamentalmente la promoción de viviendas, tanto de primera como de segunda residencia, así como el desarrollo urbanístico de los suelos, incluyendo su urbanización y parcelación para su posterior venta a terceros o promoción propia. Dentro del negocio inmobiliario, la Sociedad también participa en el arrendamiento de bienes inmuebles.</p> <p>Actualmente la Compañía desarrolla sólo actividades en el sector inmobiliario, siendo la zona geográfica de actuación más relevante la zona del Corredor del Henares (zona centro, Guadalajara y alrededores) así como en la zona de costa de Vera (Almería).</p>
B.4	<p><i>Descripción de las tendencias más significativas que afecten al emisor y a los sectores en los que ejerce su actividad</i></p> <p>Dada la coyuntura económica de estos largos años de crisis financiera global, una de las notas más negativas y que ha golpeado más duramente al sector inmobiliario ha sido la restricción del crédito por parte de las instituciones financieras, la Compañía ante esta adversidad ha mantenido una política de total reducción de la deuda financiera, de la deuda con proveedores y de los costes fijos.</p> <p>A continuación presentamos las principales magnitudes de la cuenta de resultados a nivel consolidado más recientes a 30 de Septiembre de 2015 (datos no auditados), el detalle de las cifras de resultados comparativas se presenta en la sección b.7 del presente Resumen.</p>

Cuenta de resultados Comparativa del periodo

(Cifras en miles de euros)	Septiembre 2015 (*)	Septiembre 2014	Var. 15/14
Importe neto de la cifra de negocio	2.963	3.451	-14,1%
Resultado de explotación	(1.003)	(6.146)	-83,7%
Resultado antes de impuestos	(3.832)	(8.936)	-57,1%
Resultado neto	(3.832)	(8.945)	-57,2%

*Datos no auditados.

De la información que se desprende del anterior cuadro podemos destacar un leve empeoramiento en la cifra de negocio, debido a la bajada en el volumen de ventas en operaciones de daciones en pago (3,1 millones de euros en el periodo del 2014 y 2.9 millones en el 2015). Por contra, el resultado de explotación mejora significativamente por dos efectos, disminución en las provisiones de deterioro de existencias, pasamos de un gasto de 3.207 miles de euros en el 2014 a una reversión (ingreso) de 771 miles de euros en el 2015, y no aparición de nuevos procedimientos judiciales (en el periodo del 2014 el gasto por este concepto fue de casi 2 millones de euros mientras que en el actual periodo es casi nulo).

La siguiente tabla muestra la evolución del fondo de maniobra del Grupo a 31 de diciembre del 2014 (datos auditados), y a 30 de septiembre de 2015 (datos sin auditar).

Fondo de Maniobra (Cifras en miles de euros)	Septiembre 2015 (*)	Anual 2014	Var. 15/14
Existencias	542.248	57.189	848,2%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.263	232	444,5%
Otros activos financieros corrientes	2.576	11.377	-77,4%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	627	392	60,0%
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(205.794)	(86.275)	138,5%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(12.688)	(11.589)	9,5%
Otros pasivos corrientes	(7.307)	(4.166)	75,4%
Total	320.927	(32.841)	-1077,2%

*Datos no auditados.

En este contexto, a 30 de septiembre de 2015, tras la integración con la sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., la Sociedad presentaba un fondo de maniobra consolidado de 320.927 miles de euros, y (32.841) miles de euros a 31 de diciembre de 2014.

Dicho fondo de maniobra venía siendo negativo desde el 2010 y ha provocado tensiones de liquidez que han impedido cumplir con parte de sus compromisos de pago. Concretamente, el Grupo tenía a 31 de diciembre de 2014 una deuda financiera vencida de 72,7 millones de euros de principal y 69,3 millones de euros de principal a 30 de septiembre de 2015, de la cual un 32% estaba reclamada judicialmente, un 18% reclamada por vía administrativa y el resto de la deuda aunque no había sido reclamada se encontraba vencida.

Las actuaciones seguidas por la sociedad para intentar mitigar esta situación han estado enfocadas principalmente en la negociación con las entidades de crédito para favorecer las cancelaciones de deuda, mediante las daciones en pago y en último caso en renovación del plazo de vencimiento; no obstante al ser este un aspecto que depende casi por exclusiva de la política de la entidad financiera, hace que la empresa se encuentre en muchos casos en situaciones de mera espectadora. A esto hay que unir los acuerdos alcanzados con los distintos acreedores con el fin de capitalizar su deuda, así establecidos en las distintas ampliaciones de capital por compensación de deuda, y que la cual es reflejo la presente nota de valores. Otro aspecto a señalar ha sido la concesión de una línea de crédito firmada con las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L. de fecha 5 de marzo de 2014 que ha permitido hacer frente al pago de los pagos corrientes de la sociedad durante estos últimos trimestre y que con fecha 28 de mayo de 2015 se ha efectuado una ampliación del mismo, tanto en su vigencia (hasta diciembre de 2017) como en los importes previstos (ampliación de la línea de crédito en efectivo hasta los cuatro millones y de la línea de gestión y tramitación de pago a proveedores hasta los ocho millones de euros para facilitar su posterior capitalización).

Sin perjuicio de lo anteriormente citado el factor principal que garantizará la continuidad de la compañía, generando suficiente capital circulante, son las negociaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante han llevado a cabo con otros grupos inmobiliarios al objeto de aumentar de forma significativa el capital social del Grupo a través de la incorporación de nuevos activos por la incorporación de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. mediante el canje del 100% de su capital social que fue aprobado en la Junta General celebrada el 10 julio de 2015, el cual autorizaba el aumento a 384,5 millones de euros, compuesto por una cifra nominal de 307,6 millones de euros con una prima de emisión de 76,9 millones de euros.

Fruto de todas estas actuaciones la Sociedad ha pasado de tener un fondo de maniobra negativo a uno muy favorable positivo. Esto es debido a un incremento más que notorio de las existencias provenientes de la sociedad adherida, que en una buena parte o bien no tenían ninguna carga hipotecaria asociada o bien su hipoteca era baja, en concreto la deuda bancaria representa un 26% respecto al valor de las existencias aportadas.

B.5

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

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

		<p style="text-align: center;">URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.</p> <p>ACTIVIDAD INMOBILIARIA NACIONAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. (100%) <ul style="list-style-type: none"> Jose Luis Casso 72 S.L. (100%) → Parque Logístico Playamayor S.L. (100%) Localeasy S.L. (100%) Construcciones Vega S.L. (100%) → Terlenudes, Divertiendas Guadalupe Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L. (100%) Cabusur Gestión XXI S.L. (42%) Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (42%) Guadalupe Grupo Inmobiliario S.L. (100%) <p>ACTIVIDAD INMOBILIARIA INTERNACIONAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Urbas Bulgaria E.O.O.D. (100%) <ul style="list-style-type: none"> Urbas Romania S.A. (1%) Loinsa Portugal S.A. (90%) Guadalupe Activos S.L. (100%) Guadalupe Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. (100%) <p>OTROS NEGOCIOS</p> <ul style="list-style-type: none"> El Decano Audiovisual S.L. (40%) Desarrollos Renovables Zimmermann, S.L. (100%) Tesoro Medios S.L. (51,8%) Terfovol Renovables S.A. (100%) <ul style="list-style-type: none"> Parque Fotovoltaico de Romanones S.L. (100%) Parque Fotovoltaico de Usanos S.L. (100%) Parque Fotovoltaico de Torrejón del Rey I S.L. (100%) Soleluzusa S.L. (100%) Cobra Energía Solar S.L. (100%) Fotovoltaico Alcorreja S.L. (100%) Soluciones Técnicas Alcorreja S.L. (100%) Villanueva Energía Solar S.L. (100%) <p>(1) Sociedad actualmente insuflida (2) Sociedad en concurso de acreedores (3) Grupo sociedad incorporadas a 30 de junio de 2015</p>
B.6	Posibles intereses de terceros en el capital o derechos de voto del emisor.	<p>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, son las siguientes:</p> <p>D. Juan Antonio Ibáñez Fernández directamente a través de Robisco Investment, S.L. 0,042 % y Gestinver Limite S.L. 0,338 %, e indirectamente a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, controlada por D^a María Pilar López Vegas, cónyuge de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, 27,719 %, haciendo un total de 28,117 %</p> <p>D. Juan Antonio Acedo Fernández, indirectamente a través de la entidad holandesa QUANTIUM NETHERLANDAS BV, controlada por la compañía QUANTIUM VENTURE S.L., sociedad 100 % propiedad de Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 27,719 %.</p> <p>ALZA REAL ESTATE S.A., directamente propietaria de un 25,199 % de los derechos de voto.</p> <p>Dichas participaciones significativas vienen derivadas mayoritariamente de la ampliación de capital ejecutada en fecha 6 de agosto de 2015, aprobada por la Junta General Extraordinaria celebrada el 10 julio de 2015, para la adquisición mediante canje de acciones, del 100% del capital social de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., por importe de 384,5 millones de euros.</p> <p>Dicha operación igualmente ha producido la dilución de los anteriores accionistas significativos que en consecuencia han dejado de ostentar dicha condición, concretamente las sociedades Belenggingsmaatschappij Waterman B.V., y Kantelen Finance, B.V.</p>
B.7	Información financiera fundamental	<p>A continuación se muestran los datos consolidados más significativos del Grupo al cierre de los tres últimos ejercicios (auditados).</p> <p>a.1.) Balance de situación: Activo (miles de euros)</p>

(Cifras en miles de euros)	2014	2013	Var. 14/13	2012	Var. 13/12
ACTIVO NO CORRIENTE:					
Activos intangibles	20	25	-20,0%	30	-16,7%
Inmovilizaciones materiales	780	791	-1,4%	827	-4,4%
Inversiones inmobiliarias	3.415	3.875	-11,9%	8.112	-52,2%
Activos financieros no corrientes	8	9.103	-99,9%	49	-
Inversion en empresas asociadas	2.153	4.069	-47,1%	4.734	-14,0%
Activos por impuestos diferidos	-	-		1.410	-100,0%
Total activo no corriente	6.376	17.863	-64,3%	15.162	17,8%
ACTIVO CORRIENTE:					
Existencias	57.189	64.652	-11,5%	98.462	-34,3%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	231	1.759	-86,9%	2.388	-26,3%
Otros activos financieros corrientes	11.377	2.244	407,0%	1.346	66,7%
Administraciones Públicas deudoras	388	1.055	-63,2%	2.278	-53,7%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	392	354	10,7%	462	-23,4%
Total activo corriente	69.577	70.064	-0,7%	104.936	-33,2%
TOTAL ACTIVO	75.953	87.927		120.098	

Las principales variaciones en el activo del Balance durante estos tres últimos ejercicios han consistido en un fuerte descenso en las existencias debido por una parte a las ventas y las daciones en pago en este periodo y por otra parte al deterioro de los activos recogidos en las mismas. Subrayar también el descenso en la partida "Activos por impuestos diferidos" como consecuencia de las bajas de las plusvalías de los activos vendidos.

Indicar también el descenso habido en el epígrafe de "Inversiones en empresas asociadas", 1.916 miles de euros en el 2014 derivados de la pérdida de valor de la participación de Urbas en la sociedad Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (sociedad participada en un 42%) y 671 miles de euros en el 2013 como consecuencia la puesta en equivalencia del resultado negativo de esta misma sociedad.

Por otro lado en el año 2013 se transmitió el 100% de las participaciones de la filial Urbanijar Ibérica, S.L. por su valor neto contable (13.512 miles de euros), a las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L., pagadero en 8 cuotas anuales de 1.689 miles de euros a partir de junio de 2014 hasta junio de 2021, produciendo una disminución en las "Existencias" y un incremento en la partida de "Activos financieros no corrientes", la valoración del crédito aplicando el sistema de descuento de flujos fue de 10.790 miles de euros. En el 2014 la primera cuota resulto impagada por lo que la Dirección de la Sociedad estuvo en negociaciones con los compradores para la liquidación de la deuda. Finalmente, con fecha 26 de mayo de 2015, la Sociedad ha cedido la cuenta a cobrar derivada de la citada venta a la mercantil Promociones Yepes 2006, S.L. recibiendo como contraprestación determinados terrenos en el área de Jumilla (Murcia) por un precio de venta de 11.279 miles de euros, la diferencia pendiente (488 miles de euros) son retenidos por la sociedad para hacer frente a las cargas hipotecarias que grava una de las fincas hasta proceder a su subrogación.

Por último señalar la disminución paulatina en la partida de "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" debidas bien al cobro de la cuenta por cobrar o bien al deterioro de los créditos con diferentes clientes de difícil realización. La variación en la partida de "Otros activos financieros corrientes" tanto en el año 2013 como 2014 es debido al crédito con Promociones Yepes 2006 S.L. señalado anteriormente.

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

(Cifras en miles de euros)	2014	2013	Var. 14/13	2012	Var. 13/12
PATRIMONIO NETO:					
Capital social	22.789	17.187	32,6%	8.588	100,1%
Prima de emisión	2.355	2.355	0,0%	2.355	0,0%
Reservas de la Sociedad Dominante	(14.273)	17.949	-179,5%	55.219	-67,5%
Reserva de fusión	(47.190)	(47.190)	0,0%	(47.190)	0,0%
Reservas en sociedades consolidadas	3.484	2.606	33,7%	4.061	-35,8%
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(17.052)	(31.396)	-45,7%	(38.563)	-18,6%
Total patrimonio neto atribuible a accionistas Soc Dom.	(49.887)	(38.489)	29,6%	(15.530)	147,8%
Intereses minoritarios	5	5	0,0%	5	0,0%
Total patrimonio neto	(49.882)	(38.484)	29,6%	(15.525)	147,9%
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	-	-		-	
PASIVO NO CORRIENTE:					
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	29	218	-86,7%	29	651,7%
Otros pasivos no corrientes	55	55	0,0%	55	0,0%
Provisiones a largo plazo	12.921	10.944	18,1%	4.459	145,4%
Pasivos por impuestos diferidos	-	-		1.412	
Total pasivo no corriente	13.005	11.217	15,9%	5.955	88,4%
PASIVO CORRIENTE:					
Provisiones a corto plazo	21	21	0,0%	21	0,0%
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	86.275	94.220	-8,4%	101.429	-7,1%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	11.589	11.223	3,3%	14.423	-22,2%
Administraciones Públicas acreedoras	10.779	3.943	173,4%	3.738	5,5%
Otros pasivos corrientes	4.166	5.787	-28,0%	10.057	-42,5%
Total pasivo corriente	112.830	115.194	-2,1%	129.668	-11,2%
TOTAL PASIVO	75.953	87.927	-13,6%	120.098	-26,8%

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

En relación al Pasivo no corriente resaltamos la variación producida en la partida de "Provisiones a largo plazo", esta partida recoge principalmente el importe estimado para hacer frente a responsabilidades de litigios con las entidades financieras y que durante los años 2014 y en especial en el 2013 surgieron por la reclamación de impago y devolución anticipada de la deuda bancaria.

En relación al Pasivo corriente de igual forma, cabe reseñar la minoración en la partida de Deudas con entidades de crédito motivada por las ventas, tanto daciones de pago como venta directa a clientes, así como la disminución desde el año 2012 hasta diciembre del 2014 en la partida conjunta de deudas con acreedores comerciales y otros pasivos corrientes, debido en este caso a las ampliaciones efectuadas por compensación de créditos. En cambio se produce un incremento en la partida de Administraciones Públicas en el 2014 como consecuencia de dos expedientes sancionadores de los procedimientos de inspección emprendidos durante el año 2014 sobre sociedades relativas a los ejercicios 2010 y 2011 y al impuesto sobre el valor añadido de estos mismos años. No obstante la sociedad ha emprendido las acciones oportunas para la reclamación de la sanción ya que entiende que existen motivos fundados en derecho que justifican el tratamiento fiscal seguido por la entidad.

b) Cuenta de resultados(miles de euros)

Ejercicios 2014, 2013 v 2012

(Cifras en euros)	2014	2013	Var. 14/13	2012	Var. 13/12
Importe neto de la cifra de negocio	5.387	6.796	-20,7%	7.717	-11,9%
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)	(3.752)	(10.625)	-64,7%	(5.409)	96,4%
Aprovisionamientos	(279)	(1.012)	-72,4%	(1.015)	-0,3%
Gastos de personal	(484)	(524)	-7,6%	(930)	-43,7%
Dotación a la amortización	(49)	(109)	-55,0%	(129)	-15,5%
Servicios exteriores	(1.358)	(914)	48,6%	(2.379)	-61,6%
Tributos	(2.986)	(446)	569,5%	(1.171)	-61,9%
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	(1.014)	(10.398)	-90,2%	(21.936)	-52,6%
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	(428)	(2.293)	-81,3%	(325)	605,5%
Otros ingresos de explotación	188	11	-	50	-78,7%
Otros gastos de explotación	(5.002)	(7.614)	-34,3%	(4.859)	56,7%
RESULTADO DE EXPLOTACION	(9.777)	(27.128)	-64,0%	(30.386)	-10,7%
Ingresos financieros	1	5.713	-100,0%	1	571200%
Gastos financieros	(4.397)	(6.172)	-28,8%	(4.739)	30,2%
Gastos financieros capitalizados	-	-	-	-	-
Rtdo de ent. valoradas método de la part. Bfo / (pda)	(1.916)	(3.136)	-38,9%	(1.151)	172,5%
Variación de instrumentos financieros	(963)	(671)	43,5%	1.146	-158,6%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(17.052)	(31.394)	-45,7%	(35.129)	-10,6%
Impuestos sobre las ganancias	-	(2)	-100,0%	(3.434)	-99,9%
RESULTADO DEL EJERCICIO	(17.052)	(31.396)	-45,7%	(38.563)	-18,6%

Como aspectos más relevantes de la cuenta de pérdidas y ganancias de estos tres años que en el cuadro se presentan, podemos mencionar la disminución paulatina en la cifra de ventas debido al estancamiento del sector inmobiliario, lo cual ha producido que las distintas líneas de gasto se hayan ajustado de manera homogénea. Por otro lado la explicación del fuerte descenso que aparece en la partida de "Variaciones de provisiones de tráfico" refleja principalmente del deterioro de existencias, radica en la paulatina estabilización de los valores de tasación de los activos inmobiliarios. Por otro lado el epígrafe de "Otros gastos de explotación" procede de los distintos litigios con entidades financieras y otras partes. Como consecuencia de todo lo anterior nos encontramos con una notable mejoría en el resultado de explotación, reduciéndose las pérdidas en un 68% desde el año 2012 al 2014.

Señalar también el leve y paulatino descenso de la línea de gastos financieros cuya explicación viene argumentada por la disminución de la deuda financiera y el estancamiento de los tipos de interés.

Igualmente se produce por la suma todos estos efectos, una reducción en las pérdidas del resultado del ejercicio total, concretamente del 56% entre el año 2012 al 2014.

c) Principales Ratios

Ratio financieros	2014	2013	2012
Ratio de apalancamiento (Total Balance / Patrimonio neto)	-1,5x	-2,3x	-7,7x
Deuda financiera ⁽¹⁾ / Patrimonio Neto (%)	-173,0%	-245,4%	-653,5%
Deuda financiera neta ⁽²⁾ / Deuda financiera neta + Patrimonio Neto	238,4%	169,2%	118,2%
Deuda financiera neta / Total balance (%)	113,1%	107,0%	84,1%
Deuda financiera neta / GAV ⁽³⁾ (%)	139,7%	131,3%	88,8%
Deuda bancaria neta / EBITDA ⁽⁴⁾	n/a	n/a	n/a
EBITDA ⁽⁴⁾ / Intereses de deudas	n/a	n/a	n/a
GAV ⁽³⁾ / por 1.000 acciones ⁽⁵⁾	0,03	0,04	0,13
NAV ⁽⁶⁾ / por 1.000 acciones ⁽⁵⁾	(0,02)	(0,02)	(0,01)
Beneficio (pérdida) / por 1.000 acciones ⁽⁵⁾	(0,004)	(0,026)	(0,045)

(1) Se trata de las deudas con entidades de crédito tanto corrientes como no corrientes, así incluidos en el balance.

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

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

(4) No aplicable al ser el EBITDA de los tres últimos ejercicios negativo.

(5) Número de acciones en circulación al final de cada periodo.

(6) Net 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 30 de septiembre de 2015 (no auditados) con datos de comparación 31 de diciembre de 2014 (auditado) y con 30 de septiembre de 2014 para la comparativa de ingresos y gastos.

a.1.) Balance de situación: Activo

(Cifras en miles de euros)	Septiembre 2015 (*)	Anual 2014	Var. 15/14
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles	18	20	-11,4%
Inmovilizaciones materiales	3.041	780	290%
Inversiones inmobiliarias	36.035	3.415	955%
Activos financieros no corrientes	85	8	963,7%
Inversion en empresas asociadas	2.232	2.153	3,7%
Activos por impuestos diferidos	140	-	
Total activo no corriente	41.551	6.376	551,7%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	542.248	57.189	848,2%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.263	231	446,8%
Otros activos financieros corrientes	2.576	11.377	-77,4%
Administraciones Públicas deudoras	611	388	57,5%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	627	392	60,0%
Total activo corriente	547.326	69.577	686,6%
TOTAL ACTIVO	588.877	75.953	675,3%

*Datos no auditados.

Tras la entrada en el perímetro de consolidación de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L., en adelante Aldira, se han producido importantes variaciones en casi todas las partidas del balance.

Así el Activo No Corriente se ha incrementado por este efecto en 35 millones de euros, correspondiendo de este incremento a 2,2 millones en activos asociados al Inmovilizado material y 33 millones en activos asociados a las Inversiones inmobiliarias.

Por otro lado el incremento del Activo Corriente ha sido de 478 millones de euros, en la cual destacamos la partida de "Existencias" donde se incorporan por Aldira distintos terrenos por un total de 474,6 millones de euros, a este efecto hay que descontar 2,8 millones de euros por las ventas de promociones en las daciones de pago. Finalmente añadir la adquisición a Promociones Yepes 2006, S.L de unos terrenos en Jumilla (Murcia) por un importe de 11,3 millones, operación que ha supuesto una disminución en la partida de "Otros activos financieros corrientes" como consecuencia de la compensación del importe a pagar por el terreno con unos partidas a cobrar recogidos en esta línea. La incorporación de activos de Aldira a este partida es escasa al igual que la aportación en la cuenta de Efectivo y otros activos líquidos.

a.2.) Balance de situación: Pasivo

(Cifras en miles de euros)	Septiembre 2015 (*)	Anual 2014	Var. 15/14
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	336.113	22.789	-
Prima de emisión	79.937	2.355	-
Reservas de la Sociedad Dominante	(29.888)	(14.273)	109%
Reserva de fusión	(47.190)	(47.190)	0,0%
Reservas en sociedades consolidadas	2.047	3.484	-41,2%
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(3.832)	(17.052)	-77,5%
Total patrimonio neto atribuible a accionistas Soc Dom.	337.186	(49.887)	-776%
Intereses minoritarios	5	5	5,2%
Total patrimonio neto	337.191	(49.882)	-776%
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	-	-	
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	1.367	29	-
Otros pasivos no corrientes	1.420	55	-
Provisiones a largo plazo	12.392	12.921	-4,1%
Pasivos por impuestos diferidos	0	-	
Total pasivo no corriente	15.179	13.005	16,7%
PASIVO CORRIENTE:			
Provisiones a corto plazo	21	21	-2,4%
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	205.794	86.275	139%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	12.688	11.589	9,5%
Administraciones Públicas acreedoras	10.697	10.779	-0,8%
Otros pasivos corrientes	7.307	4.166	75%
Total pasivo corriente	236.506	112.830	110%
TOTAL PASIVO	588.877	75.953	675%

*Datos no auditados.

Durante el 2015 se han producido tres ampliaciones de capital, las dos primeras por un importe total de 5,7 millones de euros (con una prima de emisión de 0,7 millones de euros) para compensar deudas y la última de 307,6 millones de euros (76,9 de prima de emisión) en la cual se adquiere el 100% de la participación de Aldira.

Como consecuencia de esta última ampliación, el Pasivo no corriente se ve incrementado en 2,7 millones de euros (1,3 millones con entidades financieras), así como también el corriente, donde las "Deudas con entidades de crédito suben en 123,5 millones de euros, deudas en su totalidad no vencidas y que están al corriente de pagos en sus cuotas. Esta partida sufre también una reducción en 2,5 millones de euros debido a las daciones en pago y 3,4 millones asociadas a la cesión de la deuda que se mantenía con la entidad Caixa Bank a favor de Pirineos Investment S.A.R.L que ha supuesto por contra una subida en "Otros pasivos corrientes"

b) Cuenta de resultados

(Cifras en euros)	Septiembre 2015 (*)	Septiembre 2014	Var. 15/14
Importe neto de la cifra de negocio	2.963	3.451	-14,1%
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)	(1.121)	(2.752)	-59,3%
Aprovisionamientos	(1.897)	(284)	569%
Gastos de personal	(296)	(372)	-20,6%
Dotación a la amortización	(23)	(37)	-38,9%
Servicios exteriores	(1.215)	(1.023)	18,8%
Tributos	(162)	(244)	-33,9%
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	771	(3.207)	-124,0%
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	0	0	
Otros ingresos de explotación	118	226	-47,6%
Otros gastos de explotación	(142)	(1.904)	-92,5%
RESULTADO DE EXPLOTACION	(1.003)	(6.146)	-84%
Ingresos financieros	54	-	
Gastos financieros	(2.964)	(2.600)	14,0%
Gastos financieros capitalizados	-	-	
Rtdo de ent. valoradas método de la part. Bfo / (pda)	79	(150)	-152,9%
Variación de instrumentos financieros	1	(40)	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(3.833)	(8.936)	-57%
Impuestos sobre las ganancias	-	(9)	
RESULTADO DEL EJERCICIO	(3.833)	(8.945)	-57%

**Datos no auditados.*

Durante los primeros nueve meses de los años 2015 y 2014 el importe neto de la cifra de negocio al igual que el gasto por variaciones de promociones terminadas sumadas con el de aprovisionamientos se ve minorado, siendo un reflejo de la disminución de daciones en pago en este periodo. No obstante resulta muy apreciable la diferencia en varias partidas. Por un lado, en la partida de "Variaciones de las provisiones de tráfico" en el periodo anterior se produjo un deterioro de las existencias calculado en 3.207 miles de euros por el contrario en estos nueve meses se ha producido una reversión del deterioro en algunas existencias debidas a la mejoría en sus tasaciones.

De igual manera la partida de "Otros gastos de explotación" recoge los tres primeros trimestres del 2014 un gasto de 1.904 miles de euros que en su mayor parte corresponde a las provisiones por los nuevos ligios por prestamos reclamados contra entidades de crédito. En cambio este gasto en el 2015 se ha reducido considerablemente debido a que no han surgido nuevos procedimientos.

Como consecuencia de todo ello se aprecia una notable mejoría en el resultado de explotación, reduciéndose las pérdidas de un periodo a otro en 5 millones de euros.

A pesar de que el resultado financiero ha empeorado ligeramente como consecuencia de la incorporación de Aldira, esta mejoría se mantiene hasta el resultado final del ejercicio.

c) Principales Ratios

		Ratio financieros		
		Septiembre 2015 ^(*)	Anual 2014	
		Ratio de apalancamiento (Total Balance / Patrimonio neto)	1,7x	-1,5x
		Deuda financiera ⁽¹⁾ / Patrimonio Neto (%)	61,4%	-173,0%
		Deuda financiera neta ⁽²⁾ / Deuda financiera neta + Patrimonio Neto	38,0%	238,4%
		Deuda financiera neta / Total balance (%)	35,1%	113,1%
		Deuda financiera neta / GAV ⁽³⁾ (%)	36,4%	139,7%
		Deuda bancaria neta / EBITDA ⁽⁴⁾	n/a	n/a
		EBITDA ⁽⁴⁾ / Intereses de deudas	n/a	n/a
		GAV ⁽³⁾ / p or 1.000 acciones ⁽⁵⁾	0,22	0,03
		NAV ⁽⁶⁾ / p or 1.000 acciones ⁽⁵⁾	0,13	(0,02)
		Beneficio (pérdida) / por 1.000 acciones ⁽⁵⁾	(0,002)	(0,004)
*Datos no auditados.				
<p>(1) Se trata de las deudas con entidades de crédito tanto corrientes como no corrientes, así incluidos en el balance. (2) Deuda financiera neta: Deuda financiera minorado por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. (3) Gross Asset Value: Valor de mercado de los activos, conforme a las valoraciones de expertos independientes. (4) No aplicable al ser el EBITDA de los tres últimos ejercicios negativo. (5) Número de acciones en circulación al final de cada periodo (6) Net 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).</p>				
La incorporación de Aldira ha supuesto una mejoría en la globalidad de los ratios financieros, ya que los fondos propios se han visto incrementados con unas existencias que en muchos casos o bien no llevaban aparejada deuda financiera o bien esta era baja, en concreto la deuda bancaria asociada representa un 26% respecto al valor de las existencias aportadas.				
B.8	Información financiera seleccionada pro-forma identificada como tal.	No procede, puesto que el Documento de Registro del Emisor no contiene información pro-forma.		
B.9	Previsión o estimación de los beneficios.	No procede, puesto que el Documento de Registro del Emisor no contiene estimación de los beneficios		
B.10	Descripción de la naturaleza de cualquier salvedad en el informe de auditoría sobre la información financiera histórica.	<p>La firma Deloitte, S.L. ha auditado las cuentas anuales individuales y consolidadas de Urbas correspondientes a los ejercicios 2012, 2013 y 2014.</p> <p>El informe de auditoría del ejercicio 2012 manifiestan opiniones con párrafos de énfasis referidos a incertidumbres, principalmente por la valoración de los derechos de explotación de parques fotovoltaicos propiedad de la Compañía, así como referidas a la situación del mercado inmobiliario y al contexto negativo en el que se ha desarrollado la evolución del sector durante los últimos años.</p> <p>Además el informe de auditoría del ejercicio 2013, incluyen párrafos de énfasis, referidos a la deteriorada situación del mercado inmobiliario y a los efectos que esta situación ha ocasionado en la posición financiera del Grupo, que ha incurrido en pérdidas significativas en los últimos ejercicios y que presenta un capital circulante negativo al 31 de diciembre de 2013, con pasivos corrientes con entidades financieras, proveedores y Administraciones Públicas, vencidos a la fecha actual, pendientes de pago, motivo por el cual los Administradores de la Sociedad Dominante tienen previsto efectuar nuevas operaciones mercantiles con objeto de reforzar la solvencia del mismo. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones.</p> <p>Por último el informe de auditoría del ejercicio 2014, en relación a las cuentas anuales de la compañía y de su grupo consolidado, reformuladas por el Consejo de Administración de fecha 17 de junio de 2015, incluye párrafos de énfasis cuya transcripción literal es la siguiente:</p> <p><i>“Con fecha 30 de abril de 2015, emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 en el que expresamos una opinión con una salvedad por limitación al alcance en relación con la recuperabilidad de una cuenta a cobrar derivada de la operación de venta llevada a cabo en el ejercicio 2013 sobre la participación que el Grupo ostentaba en Urbanijar Ibérica, S.L. por un valor actualizado de 10.790 miles de euros. Tal y como se indica en la nota 14 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, con fecha 26 de mayo de 2015 se ha llevado a cabo la enajenación a un tercero de dichos derechos de cobro. Por este motivo, los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado oportuno reformular las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014, por lo que este informe modifica y sustituye nuestro informe emitido con fecha 30 de abril de 2015 ya que no resulta de aplicación. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.</i></p> <p><i>Llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 3.e y 15, en las que se indica que la Sociedad dominante presenta un patrimonio neto negativo y un capital circulante negativo al 31 de diciembre de 2014, manteniendo pasivos corrientes con entidades financieras, proveedores y Administraciones Públicas vencidos a la fecha actual y pendientes de pago (véanse Notas 18, 20 y 26). A los efectos de la determinación de las pérdidas para la disolución prevista en el artículo 363.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, de acuerdo con el contenido de la Disposición Adicional Única del Real Decreto Ley 10/2008, de 12 de diciembre, no se computan las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales, derivadas del Inmovilizado Material, las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias o de préstamos y partidas a cobrar. Lo indicado anteriormente, de acuerdo con la redacción dada a la Disposición Adicional Única citada anteriormente en la última modificación que ha tenido la misma a través de la Ley 17/2014, de 30 de septiembre, únicamente será de aplicación excepcional en los ejercicios sociales que se cierran en el año 2014, sin que a la fecha de emisión del presente informe se haya publicado norma alguna que prorogue la aplicación del contenido de la misma. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre material sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Considerando lo anterior, la capacidad del grupo para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones societarias en curso que se describen en la Nota 28 de la memoria consolidada adjunta, al buen fin de las negociaciones con las entidades financieras, acreedores y Administraciones Públicas y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera del Grupo. Esta cuestión no modifica</i></p>		

		<p>nuestra opinión.</p> <p>Asimismo, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 11 de la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en la que se indica que durante el ejercicio 2014 la sociedad asociada Cabosur Gestión XXI, S.L., en la que el Grupo participa en un 41,58%, ha vendido a las sociedades Quamtium Netherlands, B.V. y Darivenia Markets, B.V., vinculadas con dos Administradores de la Sociedad dominante, las participaciones que ostentaba en su filial Plaza del Mar Marbella, S.L., por un importe de 6 millones de euros y que suponían su activo principal, estableciéndose que el pago se realizará antes de que transcurran cinco años desde la fecha de la venta, no habiéndose prestado garantía alguna por los compradores. Esta circunstancia debe ser tenida en cuenta para la interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, si bien, esta cuestión no modifica nuestra opinión.</p> <p>Adicionalmente, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 17 y 21 de la memoria consolidada adjunta, en las que se indica que la Sociedad dominante es avalista de un préstamo hipotecario por importe de 17,8 millones de euros, concedido a una sociedad marroquí que actualmente no forma parte del Grupo. Dicho préstamo se encuentra impagado y reclamado judicialmente por el acreedor, por lo que los Administradores de la Sociedad dominante, en base a la opinión de sus asesores legales, han estimado la probable responsabilidad del Grupo, habiendo registrado una provisión para riesgos y gastos por importe de 3 millones de euros. Considerando que la reclamación sigue su curso, podrían ponerse de manifiesto pasivos adicionales que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.</p> <p>Finalmente, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 10 y 12, en relación con que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo, se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Considerando el actual proceso de adopción de medidas encaminadas a garantizar la viabilidad financiera del Grupo mencionado en el párrafo anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto variaciones en el valor de realización de los activos inmobiliarios de la Sociedad respecto de los valores de tasación existentes. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.”</p> <p>El contenido de dichos párrafos de énfasis, referidos a las cuentas anuales de la compañía y de su grupo consolidado se incluye igualmente en las cuentas anuales de la compañía a nivel individual,</p>
B.11	Capital de explotación.	<p>Durante los últimos ejercicios el Grupo ha incurrido en pérdidas que han supuesto una reducción importante de los fondos propios y la existencia de un fondo de maniobra negativo de cuantía significativa, factores básicos para garantizar el funcionamiento futuro de la compañía y su continuidad y que han dado lugar a que los auditores incluyeran el correspondiente párrafo de énfasis sobre los riesgos de liquidez en las cuentas anuales de estos años.</p> <p>Concretamente, a 31 de diciembre de 2014, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra consolidado de (32.841) miles de euros, no obstante, a 30 de septiembre de 2015 tras la incorporación del grupo Aldira asciende a 320.927 miles de euros. Este fondo de maniobra incorpora para su cálculo deudas con entidades de crédito con vencimiento superior a un año, que se reclasificaron contablemente como pasivo corriente al estar financiando activos (existencias) que se registran como activos corrientes.</p> <p>El factor principal que garantizará la continuidad de la compañía, unidas a las actuaciones que ya se detallan en el punto B.4 de la Nota generando suficiente capital circulante, es concretamente la incorporación de Aldira, mediante el canje del 100% de su capital social que fue aprobado en la Junta General celebrada el 10 julio de 2015.</p>

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 ES0182280125. Todas las acciones de Urbas tienen carácter ordinario, sin que existan acciones preferentes o privilegiadas de ningún tipo. Las nuevas acciones tienen un código ISIN provisional distinto hasta que se admitan a cotización y se equiparen a las acciones antiguas, correspondiendo a las objeto de la presente el código ISIN ES0182280166.</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 TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS DIECISIETE EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (3.421.917,84 €), correspondiendo DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS (2.737.534,21 €) al valor nominal de las acciones emitidas y SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (684.383,73 €) a prima de emisión, mediante la emisión y puesta en circulación de 273.753.421 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 2.578.460.729 a la 2.852.214.149, 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 24 de septiembre de 2015.</p> <p>El importe nominal finalmente ejecutado de la ampliación de capital representa un 10,617 % del capital social de Urbas antes de su ejecución y un 9,598% después de efectuarse la ampliación de capital.</p>
C.2	<i>Divisa de emisión de los valores.</i>	Las nuevas acciones están denominadas en euros.
C.3	<i>Número de acciones emitidas y desembolsadas totalmente, así como las emitidas pero aún no desembolsadas en su totalidad. Valor nominal por acción.</i>	<p>A fecha de la presente nota de valores, el capital social de la Compañía inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, es de TRECIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO DOCE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (336.112.541,49 €), distribuido en 33.611.254.149 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 33.611.254.149, ambas inclusive.</p> <p>Están pendientes de ser admitidas a cotización las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ampliación de capital mediante compensación de créditos aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía "URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A." celebrada en primera convocatoria el día 10 de julio de 2015, y ejecutada por el Consejo de Administración de la Compañía con fecha 5 de agosto de 2015, en cuanto al primer periodo de ratificación y adhesión en el cual acreedores suscribieron acciones mediante la compensación de sus créditos por un importe total de TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS DIECISIETE EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (3.421.917,84 €), correspondiendo DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS (2.737.534,21 €) al valor nominal de las acciones emitidas y SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (684.383,73 €) a prima de emisión. Estas acciones son objeto de la presente Nota de Valores. - Ampliación de capital de la Compañía por una cifra nominal total de TRECIENTOS SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS EUROS (307.590.400,00 €) con una prima de emisión total y conjunta de SETENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS EUROS (76.897.600,00 €), esto es por un importe total de la emisión de TRECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL EUROS (384.488.000,00 €), mediante aportación no dineraria del 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.", según las condiciones establecidas en el informe emitido por los administradores así como el informe emitido por el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, "Grant Thornton, SLP", sobre la valoración de las aportaciones no dinerarias.
C.4	<i>Descripción de los derechos vinculados a las acciones.</i>	Las Acciones Nuevas atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables. En particular, gozarán del derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y derecho a dividendo, derecho de asistencia y voto en las juntas generales, derecho de suscripción en la emisión de acciones nuevas o de obligaciones convertibles, derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación y derecho de información.
C.5	<i>Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.</i>	Las acciones Nuevas serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (la "Ley del Mercado de Valores") y demás normativa de desarrollo.
C.6	<i>Negociación.</i>	Se ha solicitado la admisión a cotización de las Acciones Nuevas objeto de esta Nota de Valores en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).
C.7	<i>Descripción de la política de dividendos.</i>	<p>El Art. 28 de los Estatutos Sociales de Urbas señala lo siguiente:</p> <p><i>"Del beneficio líquido que resulte del balance después de deducidos los gastos y de atender debidamente las amortizaciones, se aplicará:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <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>Riesgo de empresa en funcionamiento</p> <p>El Grupo ha incurrido en pérdidas que han supuesto una reducción significativa de los fondos propios y la existencia de un fondo de maniobra negativo de cuantía significativa, factores que ponen en duda el seguimiento del principio contable de empresa en funcionamiento y, en consecuencia, la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.</p> <p>Riesgo de desequilibrio patrimonial</p> <p>El Patrimonio Neto del Grupo asciende a un total de 337.191 miles de euros a 30 de septiembre de 2015 y a (49.882) a 31 de Diciembre de 2014. La Sociedad Dominante registra a la misma fecha un Patrimonio Neto por importe de (47.936) miles de euros. Ello situaría a la compañía en supuesto de disolución, si no fuere de aplicación el Real Decreto- Ley 4/2014 de 7 de marzo,</p>

aplicable para los ejercicios que se cierran en 2014 por el cual establece no se tendrá en cuenta a estos efectos, las pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, cuyo computo a 31 de diciembre ascendía a 97.566 miles de euros correspondiendo a 1.407 miles de euros a pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliaria y 96.159 miles de euros por pérdidas por deterioro de existencias.

A fecha de la presente Nota de Valores no se ha aprobado la prórroga para el ejercicio 2015, no obstante los Administradores de la sociedad entienden que las actuaciones que se han seguido hasta incrementar el patrimonio neto de la sociedad en más de 337 millones de euros, evitan la incursión de la sociedad en causa de disolución.

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 y depende en gran medida de la financiación bancaria, por lo que las compañías presentan altos apalancamientos operativos y por tanto elevados gastos financieros. En los últimos ejercicios, la obtención de financiación bancaria a nivel general y sobre todo en el sector inmobiliario en particular se ha visto seriamente restringida debido a la crisis bancaria y de liquidez.

La política general de la Compañía de los últimos ejercicios ha estado basada en la reducción de la deuda, tanto bancaria como no bancaria.

La actual prolongada crisis del sector financiero internacional y, en particular, del mercado inmobiliario en España, hace que la Sociedad tenga serias dificultades para obtener los flujos de caja necesarios para atender todos los pagos de su deuda, lo que origina que la Sociedad esté en continuo ciclo de refinanciación de su deuda.

La Compañía no cuenta con elementos de juicio suficientes para afirmar que la deuda podrá aminorarse en los porcentajes que se han reducido en los últimos ejercicios debido a las distintas políticas de los bancos, a las incertidumbres del sector inmobiliario y a la menor presencia de producto terminado en la cartera de activos si se compara con ejercicios anteriores y en menor medida de terrenos y solares.

A fecha 31 de diciembre de 2014 la deuda bruta de la Sociedad ascendió a 125,8 millones de euros y a 30 de septiembre de 2015 asciende a 251,7 millones de euros.

En cuanto a la deuda financiera bruta asciende a 86,3 millones de euros, de los cuales 72,7 millones de euros de principal y la práctica totalidad de la deuda por intereses, 10,6 millones de euros, se encuentra vencido e impagado, lo que podría dar lugar a que cualquiera de los acreedores financieros solicitara judicialmente el concurso de la Sociedad. Adicionalmente, al margen de la deuda financiera, la Sociedad tiene también deudas con terceros por importe de 39,5 millones de euros; de dicho importe, 6,9 millones de euros corresponden a deudas con acreedores vencidas o cuyo vencimientos sobrepasan el límite legal. Igualmente con las Administraciones Públicas existe una deuda vencida que asciende a 3,9 millones de euros.

A 30 de septiembre 2015 la deuda financiera bruta asciende a 207,2 millones de euros, de los cuales 69,3 millones de euros de principal, sin incluir intereses devengados, se encuentran vencidos e impagados. El incremento que ha supuesto a la deuda financiera la parte de Aldira ha sido de 123,5 millones de euros, de los cuales un 42 % tiene un vencimiento inferior a un año y el resto en el 2017. Los planes de actuación de la compañía para hacer frente a los pagos futuros de deudas vienen siendo por un lado plantear las daciones en pagos de aquellos activos menos ventajosos y plantear la renegociación de la deuda de los que resulten de interés para su promoción.

Riesgo de liquidez

Las restricciones del crédito que sufre el sector inmobiliario, así como la disminución de los ingresos por ventas, han afectado al Grupo Urbas que podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligada a reducir el precio de realización. Estas circunstancias pueden causar una falta de liquidez que impediría el pago de las obligaciones corrientes y podría suponer la no continuidad del Grupo.

Esta situación ha provocado tensiones de liquidez que han impedido cumplir con parte de sus compromisos de pago. Concretamente, el Grupo tiene a 30 de septiembre de 2015, una deuda financiera vencida de 69,3 millones de euros de principal (72,7 en diciembre de 2014). Añadir por otro lado que la incorporación de Aldira ha supuesto la entrada de 51 millones de euros de deuda bancaria a con un vencimiento a menos de un año.

En este contexto, a 31 de diciembre de 2014, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra consolidado de (31.841) miles de euros, y 320.927 miles de euros a 30 de septiembre de 2015. Este fondo de maniobra incorpora deudas con entidades de crédito con vencimiento superior a 1 año, que se reclasificaron como pasivo corriente al estar financiando activos (existencias) que se registran como activos corrientes. Tras la incorporación de Aldira, el fondo de maniobra ha pasado a ser positivo, no obstante la viabilidad a corto plazo está supeditada en gran medida al éxito de las negociaciones en la deuda que aparece en el corto plazo de Aldira comentado en el riesgo anterior.

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.

Urbas Grupo Financiero desconoce si la cartera de activos va a continuar en la tendencia de los últimos ejercicios ya que depende de la evolución del mercado de venta, siendo la evolución del mismo incierta según se ha recogido en otros apartados. Por tanto, el valor de mercado de los activos podría reducirse por causas no controlables por la Sociedad, como pueden ser el estado general del mercado inmobiliario, el incremento de la oferta de suelo, la variación de las rentabilidades esperadas, cambios normativos, retrasos en tramitaciones urbanísticas, la dilación de plazos de ejecución de los proyectos, factores que generarían las entradas de efectivo con posterioridad a lo inicialmente estimado o incrementarían los costes de las promociones y por tanto disminuirían su valor. En el caso del suelo, pueden existir otros factores que afectarían negativamente a las evoluciones de valor de los activos como por ejemplo si las Administraciones competentes decidiesen incrementar la oferta de suelo urbanizable. Los movimientos de los suelos en manos de la banca y la salida del stock terminado tendrán un impacto significativo en la futura evolución del precio de los activos inmobiliarios así como de las rentas del alquiler.

En la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Considerando las desviaciones pasadas entre los precios de venta de los activos inmobiliarios de la Sociedad, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y el actual proceso de adopción de medidas encaminadas a garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios de la Sociedad no registradas en las cuentas anuales, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

La caída en las valoraciones puede causar impactos considerables en los resultados y en la situación financiera del Grupo.

Riesgo asociados al NAV negativo

A fecha 30 de septiembre de 2015 el NAV es de 361.640 miles de euros y a 31 de diciembre de 2014 el Grupo presenta un NAV negativo de (24.412) miles de euros. Lo que nos indica una revalorización de la empresa tras la aportación de Aldira.

Durante los últimos ejercicios, el deterioro del NAV viene asociado por un lado a la disminución del valor de las existencias motivado por las circunstancias de mercado en los últimos años, unido a la negativa en muchos casos de las entidades financieras a realizar daciones en pago.

Reclamaciones judiciales y extrajudiciales

Al margen de las principales reclamaciones interpuestas contra Urbas Grupo Financiero, 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.

Riesgo de acceso a financiación en términos favorables para nuevos proyectos tanto inmobiliarios como de energías renovables.

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

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, el día 5 de marzo de 2014, se suscribió acuerdo con las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., por el que estas se comprometían a dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el presente ejercicio 2014 y como mínimo hasta junio de 2015, que permitan a ésta seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad, por un importe máximo de dos millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el 50 % de las disposiciones solicitadas, así como a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta, hasta un máximo de cuatro millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50 % de las adquisiciones negociada. A cambio de ello, ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se reservaban el derecho de entrar en el capital social de Urbas, mediante la adquisición de acciones transformando la deuda que se genere en virtud de los pagos y disposiciones mencionados a favor de URBAS.

Dicho acuerdo fue modificado posteriormente con fecha con fecha 28 de mayo de 2015 en el que se llevo cabo una ampliación del mismo tanto en plazo (hasta diciembre de 2017) como en los importes (ampliación de la línea de crédito en efectivo hasta los cuatro millones y de la línea de gestión y tramitación de pago a proveedores hasta los ocho millones de euros para facilitar su posterior capitalización) debido al agotamiento de los saldos inicialmente previstos.

Actualmente y debido a la entrada de Aldira se han incorporado una serie de deudas bancarias con un vencimiento a corto plazo por un total de 71 millones de euros ya comentadas en puntos anteriores y de cuya negociación está supeditada la viabilidad futura de la empresa.

Riesgos derivados de la falta de diversificación de negocio.

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.

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

Urbas Grupo Financiero intentará si las condiciones de mercado lo permiten, disminuir su reserva de suelo residencial e incrementar la diversificación del negocio inmobiliario para concentrar una parte significativa de su actividad en el negocio patrimonial.

Riesgo de fluctuación de los tipos de interés de referencia.

El 80,71% de la deuda del Grupo a diciembre de 2014 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.

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.

Por tanto, si la Sociedad, durante dicho periodo, no consiguiese obtener los beneficios en cuantía suficientes para compensar las bases imponibles negativas pendientes a día de hoy, o se produjese un cambio en la normativa fiscal actual que eliminase o limitase el derecho a compensar este importe en el futuro, podría tener un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera futura.

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.

Riesgo relativo al origen de los ingresos de la compañía.

A 31 de diciembre de 2014, el origen del 92 % de los ingresos existentes en la Compañía ha provenido de operaciones de dación en pago formalizadas con entidades bancarias adjudicando el activo en pago de la deuda garantizada por éste.

Durante los tres primeros trimestres del 2015, el porcentaje de ventas a particulares es apenas de un 7%, mientras que las realizadas a entidades de crédito fueron del 93%, valores muy similares a los registrados en el 2014 y que no hacen prever cambios significativos en el mercado inmobiliario, al menos en el corto plazo.

	<p>No obstante, las últimas noticias macroeconómicas, la estabilización del mercado laboral, e incluso el repunte e incremento de las operaciones de transmisión de inmuebles ampliamente publicitado influyen positivamente en las perspectivas económicas, que hacen prever un ligero cambio de tendencia en el próximo ejercicio, si bien, las perspectivas apuntan más a una estabilización que a un incremento.</p> <p>Riesgos medioambientales.</p> <p>Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos.</p> <p>FACTORES DE RIESGO RELATIVOS A LA ESTRUCTURA DEL ACCIONARIADO.</p> <p>Riesgo de conflicto de intereses de los accionistas mayoritarios y consejeros</p> <p>Algunos de los accionistas o consejeros son Entidades que mantienen actividades en el negocio inmobiliario además de tener el mismo objeto social. La Sociedad considera que estas sociedades no compiten directamente con ella en el ámbito de sus actividades en cuanto a zonas geográficas se refiere. No obstante, la Sociedad no puede garantizar que en un futuro sus actividades y sus oportunidades de negocio no puedan entrar en conflicto.</p> <p>Riesgo de conflictos de intereses en operaciones con partes vinculadas</p> <p>Las operaciones con partes vinculadas realizadas por la Compañía se han negociado en condiciones de mercado en cumplimiento de los artículos 2 y 7 del Reglamento Interno de Conducta. No se descarta seguir realizando operaciones de esta tipología en un futuro, siempre en condiciones normales de mercado.</p> <p>En el informe de auditoría del año 2014 se llama la atención respecto a la operación realizada por la sociedad asociada Cabosur Gestión XXI, S.L., en la que se participa en un 41,58%, la cual vendió a las sociedades Quamtium Netherlands, B.V. y Darivenia Markets, B.V. vinculadas con dos administradores, las participaciones que ostentaba en su filial Plaza del Mar Marbella, S.L. por un importe de 6 millones de euros siendo este su único activo, estableciéndose que el pago se realizará antes de que transcurran cinco años desde la fecha de la venta, no habiéndose prestado garantía alguna por los compradores, salvo el respaldo del propio activo. La operación fue previamente validada por parte de URBAS en su condición de socio de Cabosur Gestión XXI, S.L. mediante su aprobación en Consejo de Administración de 1 de agosto de 2014, de conformidad con el Reglamento Interno de Conducta de la compañía y se realizó en condiciones de mercado entendido este como aquel que se habría acordado por personas o entidades independientes en condiciones que respeten el principio de libre competencia, y de acuerdo con los principios de proporcionalidad y suficiencia, teniendo en cuenta la valoración con la que se contaba, la situación jurídica del activo, y las posibles expectativas de negocio con las que el activo principal de la sociedad transmitida contaba, factores y circunstancias que se valoraron por el Consejo de Administración mencionado. A fecha de la presente Nota de Valores dicha deuda se encuentra todavía pendiente de cobro y no hay acordado un calendario de pagos previsto.</p> <p>Dicha operación tuvo un resultado positivo para Cabo sur Gestión XXI de 825 miles de euros, no obstante esta plusvalía a nivel consolidado ya estaba reflejada en el propio valor de la participación por lo que no supuso ninguna resultado.</p> <p>La regulación general de los conflictos de interés aplicable a las operaciones con partes vinculadas, se desarrolla en el artículo 2 y 7 del Reglamento Interno de Conducta en donde se establecen los principios generales de actuación de las Personas Afectadas, el procedimiento de comunicación de conflictos, la definición de potenciales conflictos, y la obligación de actualización de la información relativa a potenciales conflictos.</p> <p>La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Compañía celebrada en primera convocatoria el pasado 10 de julio de 2015, ha encomendado el análisis y autorización de operaciones con partes vinculadas a la Comisión de Auditoría de conformidad con la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo.</p> <p>No obstante dicha Junta igualmente acordó tomar nota y ratificar en lo que fuere oportuno las Operaciones con Partes Vinculadas incluidas en la Memoria de las cuentas anuales aprobadas correspondientes al ejercicio 2014.</p> <p>FACTORES DE RIESGO DEL SECTOR DE ACTIVIDAD DEL EMISOR.</p> <p><u>Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria.</u></p> <p>Durante el ejercicio 2014 la permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española y el mantenimiento de su situación de recesión, así como la contracción del crédito bancario, aun teniendo en cuenta el ligero cambio de tendencia favorable existente, han marcado la evolución del Grupo.</p> <p>A pesar de que dichos factores han tendido a estabilizarse disminuyendo su crecimiento y por tanto su influencia negativa, han tenido una incidencia significativa tanto sobre la cotización de las acciones del Grupo como sobre la actividad y liquidez del Grupo. Los mismos factores permanecen al inicio del 2015, a la espera de la efectividad de las medidas de las reformas financieras en el sistema bancario español, la reforma fiscal impulsada por el Gobierno, el flujo ordenado del crédito a los particulares y empresas, así como la actividad de Sareb y de las propias inmobiliarias de los bancos, así como del cambio de tendencia que se prevé a largo plazo por la estabilización de los factores indicados al principio, si bien es cierto que la perspectiva de estabilización ha aumentado en el último periodo.</p> <p>En los últimos meses, la influencia de los datos macroeconómicos publicados, la paulatina recuperación de la economía nacional, a pesar del peor comportamiento del sector exterior, mermado por las bajas tasas de crecimiento que presentan los países centrales del euro, junto con la estabilización del mercado laboral en España, dada su influencia potencial sobre la reactivación del consumo privado y del crédito, así como el descenso de la prima de riesgo, que ha permitido mejorar las condiciones para los préstamos en la economía real, junto con la facilidad de crédito dispuesta por el Banco Central Europeo que favorece la generación de liquidez abundante, necesaria para recuperar el mercado de crédito, apuntan a una mejora que se presenta como una perspectiva real contra la mala experiencia vivida en ejercicios anteriores.</p> <p>Igualmente es de destacar la paulatina ralentización de la disminución del valor, incluso en algunos casos su incremento, de los bienes inmuebles, particularmente viviendas, datos que han sido reflejados por los principales indicadores del mercado, y que han influido en menores deterioros por depreciación de activos.</p> <p>El riesgo de la propia actividad inmobiliaria se ve acompañado por otros, entre los que son destacables: el débil crecimiento o estancamiento de las economías europeas y las estimaciones de que algunas de ellas sigan en recesión en el ejercicio 2015, las medidas de austeridad implantadas que han frenado la inversión y han elevado los impuestos, la falta de confianza de los consumidores que incentiva el ahorro y no el consumo o inversión, las dificultades para la obtención de créditos a nivel particular o empresarial. No obstante, las últimas noticias macroeconómicas, la estabilización del mercado laboral, e incluso el repunte e incremento de las operaciones de transmisión de inmuebles ampliamente publicitado influyen positivamente en las perspectivas económicas, que hacen prever un ligero cambio de tendencia en el próximo ejercicio, si bien, las perspectivas apuntan más a una estabilización que a un incremento.</p> <p><u>Riesgo de financiación para los compradores de inmuebles.</u></p> <p>Los compradores de inmuebles en la mayoría de las ocasiones financian una parte significativa de la compra mediante préstamos</p>
--	---

		<p>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).</p> <p><u>Riesgo de disminución del ritmo estimado de las ventas de inmuebles.</u></p> <p>La situación del sector inmobiliario en general así como la dificultad de acceso al crédito por parte del comprador final, han reducido los ritmos de venta estimados en los plazos de la promoción, si bien en los últimos tiempos parece que se están estabilizando.</p> <p><u>Ilíquidez de las inversiones inmobiliarias.</u></p> <p>Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, particularmente en la coyuntura económica financiera actual.</p> <p><u>Alta competitividad del sector.</u></p> <p>A pesar de que actualmente la actividad inmobiliaria en España está estancada, en circunstancias normales y en periodos de auge del ciclo distintos al actual, el sector inmobiliario 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.</p> <p>Dicho factor puede acelerar las bajadas en precios de los inmuebles y disminuir las ventas de las sociedades del sector ante la más que probable prioridad de los bancos en conceder financiación al cliente final para las ventas de las promociones que tienen en sus carteras.</p> <p><u>Riesgos asociados a la actividad de gestión del suelo y promoción.</u></p> <p>Posible incremento de los costes de un proyecto con respecto a los previstos inicialmente o errores en el cálculo de los mismos, plazo superior de venta de los activos a los inicialmente previstos así como posibles caídas en el precio de los mismos, riesgo de la no obtención de los permisos y licencias para el desarrollo de la actividad, riesgos de que se impongan mayores cargas urbanísticas o de cesiones a los Ayuntamientos y Comunidades Autónomas, o cambios sustanciales en ciertas normativas como la medioambiental sobre el desarrollo de los terrenos o que impacten directamente a la construcción de inmuebles, que podrían hacer que se incurrieran en costes adicionales.</p> <p><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> <p>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.</p> <p>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>
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 del presente Folleto, o la percepción de que se pueda producir una venta de esas características podrían afectar negativamente a la cotización de las acciones.</p> <p><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 aprobada por el Consejo de Administración en fecha 5 de agosto de 2015, que está pendiente de admisión, realizada mediante la emisión de un total de 273.753.421 acciones nuevas representa, el 9,598% 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 10,617%.</p> <p>Este efecto de dilución está calculado sin tener en cuenta la última ampliación de capital de fecha 6 de agosto de 2015 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 384.488.000,00 € de un total de 30.759.040.000 acciones nuevas, que quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 29 de septiembre de y que esta pendiente la aprobación de su admisión.</p>
Sección E-Oferta		
E.1	<p><i>Ingresos netos sociales y cálculo de los gastos totales de la oferta, incluidos los gastos estimados aplicados al inversor por el emisor.</i></p>	<p>La ampliación de capital supuso la cancelación de pasivo no bancario por un importe total de TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS DIECISIETE EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (3.421.917,84 €), mediante compensación de créditos que cumplían los requisitos previstos en el Art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital.</p> <p>Los gastos estimados de emisión y admisión a cotización de las nuevas acciones (excluyendo IVA), ascienden aproximadamente a 20.136 euros, por lo que representan aproximadamente el 0,5884% del pasivo total cancelado.</p>

E.2a	<i>Motivos de la oferta y destino de los ingresos.</i>	<p>El Consejo de Administración consideró altamente conveniente transformar la deuda que la Sociedad mantenía con ciertos acreedores de la Compañía en acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., entendiéndose que se trataba de una operación altamente beneficiosa por cuanto permitía consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, así como la cancelación hasta donde alcanzaba del pasivo no bancario permitiendo al mismo tiempo la incorporación de nuevos socios que refuerzan la actividad y el desarrollo de los negocios sociales.</p> <p>Por beneficio de la Sociedad y por especificidad de la oferta, se trató de una ampliación de capital dirigida exclusivamente a los acreedores que cumplieran los requisitos del artículo 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital. Por este motivo se preveía una ampliación destinada no al mercado sino que se trató de una colocación privada dirigida exclusivamente a ciertos acreedores de la Compañía, quienes en su caso, suscribieron la ampliación mediante la compensación de deuda que ostentaban frente a aquélla. Igualmente el Consejo de Administración entendió que dicha propuesta era necesaria por razones de consolidación de balance, disminución de pasivo, y atención de exigencias de reembolso de los créditos incluidos en el presente Folleto Informativo.</p> <p>Por tanto, no se trató de una operación que permitiera a la Sociedad obtener ingresos, sino que ha permitido la cancelación de pasivo no bancario por un importe total de TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS DIECISIETE EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (3.421.917,84 €), mediante compensación de créditos que cumplen los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital.</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 41, incluidos en los informes preceptivos en cumplimiento de los artículos 301 y 308 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Urbas acordó proceder en fecha 22 de julio de 2015, a la apertura de un primer plazo de ratificación y adhesión a la ampliación de capital autorizada por la Junta General de misma fecha, durante el cual se produjeron suscripciones, adhesiones y ratificaciones de acreedores por un importe de TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS DIECISIETE EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (3.421.917,84 €), correspondiendo DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS (2.737.534,21 €) al valor nominal de las acciones emitidas y SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (684.383,73 €) a prima de emisión, acciones cuya admisión a negociación es objeto de la presente Nota sobre los Valores.</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 10 de julio de 2015 no tuvieron derecho de suscripción preferente en la ampliación de capital, por no concurrir al tratarse de modalidad de aumento por compensación especial, distinta de la aportación dineraria.</p> <p>Ello implica que con la ampliación de capital que se ha tramitado, por un importe nominal total de DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS (2.737.534,21 €), la participación de los accionistas existentes a fecha de inscripción de la ampliación en el Registro Mercantil se ha visto diluida en un 10,617%.</p>
E.7	<i>Gastos estimados aplicados al inversor por el emisor.</i>	La Compañía no repercutirá gasto alguno al suscriptor en relación a las nuevas acciones suscritas. No se devengarán, a cargo de los suscriptores que han acudido a la ampliación de capital, gastos por la primera inscripción de las nuevas acciones de Urbas en los registros contables de las Entidades Participantes. No obstante, las Entidades Participantes que llevan cuentas de los titulares de las acciones de Urbas podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.

II FACTORES DE RIESGO

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

Volatilidad de la cotización

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

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

Valor de reducida capitalización bursátil

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

Acciones susceptibles de venta posterior

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

Comportamiento bursátil del sector inmobiliario

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

Efecto de la dilución en la cotización

La ampliación de capital realizada, mediante la emisión de 273.753.421 acciones nuevas representa, el 9,598 % del capital de Urbas Grupo Financiero S.A. una vez finalizada la ampliación. En caso de que la Compañía comenzara a generar beneficios, el Beneficio por Acción se vería reducido por el mayor número de acciones provocando presión sobre los múltiplos de cotización. La participación de los accionistas existentes a fecha de inscripción de la ampliación en el Registro Mercantil se ha visto diluida por tanto en un 10,617 %.

Este efecto de dilución está calculado sin tener en cuenta la última ampliación de capital de fecha 6 de agosto de 2015 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 384.488.000,00 € de un total de 30.759.040.000 acciones nuevas, que quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 29 de septiembre de y que esta pendiente la aprobación de su admisión.

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

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

1. PERSONAS RESPONSABLES

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

DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ, como representante físico de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., domiciliada en C/ Velázquez, 75, Esc, Izq, 5ª planta, Madrid, con C.I.F. B-86385275, sociedad que a su vez actúa en nombre y representación de la mercantil URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A., en su calidad de Presidente del consejo de Administración, nombramiento formalizado ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, Don Francisco Consegal García, el día 14 de julio de 2014, bajo el número 1550 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 31991, Folio 126, Sección 8, Hoja M-138.308, inscripción 146, asume la responsabilidad de la totalidad de la información contenida en la Nota sobre los Valores, la cual ha sido redactada de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

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

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, en su calidad de representante físico de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., como responsable del Folleto, asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el mismo es, según su conocimiento conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

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

Ver apartado II del presente Documento.

3. INFORMACIÓN ESENCIAL.

3.1. Declaración sobre el capital circulante.

Durante los últimos ejercicios el Grupo ha incurrido en pérdidas que han supuesto una reducción importante de los fondos propios y la existencia de un fondo de maniobra negativo de cuantía significativa, factores básicos para garantizar el funcionamiento futuro de la compañía y su continuidad y que han dado lugar a que los auditores incluyeran el correspondiente párrafo de énfasis sobre los riesgos de liquidez en las cuentas anuales de estos años.

Esta situación ha provocado tensiones de liquidez que han impedido cumplir con parte de sus compromisos de pago. Concretamente, el Grupo tenía a 31 de diciembre de 2014 una deuda financiera vencida de 72,7 millones de euros de principal y 69,3 millones de euros de principal a 30 de septiembre de 2015, de la cual un 32% estaba reclamada judicialmente, un 18% reclamada por vía administrativa y el resto de la deuda aunque no había sido reclamada se encontraba vencida.

Las actuaciones seguidas por la sociedad para intentar mitigar esta situación han estado enfocadas principalmente en la negociación con las entidades de crédito para favorecer las cancelaciones de deuda, mediante las daciones en pago y en último caso en renovación del plazo de vencimiento; no obstante al ser este un aspecto que depende casi por exclusiva de la política de la entidad financiera, hace que la empresa se encuentre en muchos casos en situaciones de mera espectadora. A esto hay que unir los acuerdos alcanzados con los distintos acreedores con el fin de capitalizar su deuda, así establecidos en las distintas ampliaciones de capital por compensación de deuda, y de los cuales es reflejo la presente nota de valores.

Otro aspecto a señalar ha sido la concesión de una línea de crédito firmada con las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L. de fecha 5 de marzo de 2014 por importe de 2 millones de euros en línea de liquidez y 4 en línea de proveedores, ha permitido hacer frente a los pagos, dicho compromiso se ha visto renovado con fecha 28 de mayo de 2015 y ha supuesto un incremento en el importe de la misma (4 millones en línea de liquidez y 8 en línea de proveedores) así como en el vencimiento, hasta diciembre del 2017.

Sin perjuicio de lo anteriormente citado el factor principal que se prevé garantizará la continuidad de la compañía, generando suficiente capital circulante, son las negociaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante han llevado a cabo con otros grupos inmobiliarios al objeto de aumentar de forma significativa el capital social del Grupo mediante la incorporación de nuevos activos, y que han dado como fruto que en la Junta General Extraordinaria celebrada el 10 julio de 2015, se aprobara en el punto quinto del orden del día la ampliación de capital mediante aportación no dineraria la adquisición mediante canje de acciones, del 100% del capital social de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. el cual aprobaba el aumento a 384,5 millones de euros, compuesto por una cifra nominal de 307,6 millones de euros con una prima de emisión de 76,9 millones de euros.

Dicha operación ha sido formalizada mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García, en fecha 6 de agosto de 2015, número 2246 de su protocolo, que ha causado la inscripción 148 en la hoja de la compañía.

Debido a estas medidas, la Sociedad presentaba a 30 de septiembre de 2015 un fondo de maniobra consolidado de 320.927 miles de euros, frente al que presentaba el 31 de diciembre de 2014 de (32.841) miles de euros. Este fondo de maniobra incorpora para su cálculo deudas con entidades de crédito con vencimiento superior a un año, que se reclasificaron contablemente como pasivo corriente al estar financiando activos (existencias) que se registran como activos corrientes.

A fecha de la presente, Urbas carece de capital circulante suficiente para atender a sus obligaciones actuales, no obstante la sociedad se propone disponer de dicha liquidez mediante determinadas operaciones de venta de activos, junto a la formalización de distintos préstamos con accionistas significativos y sociedades vinculadas, planteando además la posibilidad de llegar a acuerdos con las Entidad Financiera, para que aporte liquidez adicional, mediante nuevos préstamos o pólizas de crédito y la renegociación de la deuda existente, de manera que Urbas Grupo Financiero disponga de varios medios que faciliten el desarrollo normal de la actividad.

3.2. Capitalización y endeudamiento.

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

- Con fecha 3 de enero de 2013, por el Consejo de Administración, se procede a ejecutar la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Tercero del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en segunda convocatoria el pasado 13 de diciembre de

2012, procediendo a aumentar el capital social de la compañía por un importe nominal de OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS (827.572,53 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 82.757.253 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 858.768.263 a la 941.525.515, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el primer periodo abierto al efecto.

- El día 13 de febrero de 2013, se ejecutó la ampliación de capital autorizada mediante mismo acuerdo de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en segunda convocatoria el pasado 13 de diciembre de 2012, procediendo a aumentar el capital social de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. por un importe nominal de OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS EUROS (842.600 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 84.260.000 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 941.525.516 a la 1.025.785.515, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el segundo periodo abierto al efecto que se inició mediante la escritura pública mencionada en el acuerdo primero, habiendo concluido el 8 de febrero de 2013.

- Con fecha 26 de marzo de 2013, se procede a ejecutar la ampliación de capital autorizada mediante el mismo acuerdo de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en segunda convocatoria el pasado 13 de diciembre de 2012, procediendo a aumentar el capital social por un importe nominal de NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS (953.392,77 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 95.339.277 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1.025.785.516 a la 1.121.124.792, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el tercer periodo abierto al efecto.

- Con fecha 20 de septiembre de 2013, el Consejo de Administración ejecutó ampliación de capital autorizada por acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Compañía celebrada el día 25 de julio de 2013, procediendo a aumentar el capital de la compañía por importe de CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (4.782.604,68 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 478.260.468 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1.121.124.793 a la 1.599.385.260 ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el periodo abierto al efecto, habiendo concluido el 18 de septiembre de 2013.

- El Consejo de Administración de la Compañía con fecha 9 de diciembre de 2013, procedió a declarar el cierre del segundo periodo de ratificación y adhesión de ampliación de capital, todo ello, en cumplimiento de la autorización aprobada por la misma Junta General mencionada en el párrafo anterior, y en consecuencia, se procedió a ejecutar la ampliación de capital procediendo a aumentar el capital social por un importe nominal de UN MILLÓN CIENTO NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS EUROS (1.193.600 €), mediante la emisión y puesta en circulación de 119.360.000 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1.599.385.261 a la 1.718.745.260, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el periodo que concluyó el 29 de noviembre de 2013, siendo la suscripción de dicha ampliación de capital como se hizo constar en la escritura pública otorgada en fecha 16 de diciembre de 2013.

- Durante el tercer plazo de ratificación y adhesión, que es objeto de la presente Nota de Valores, abierto el día 27 de febrero de 2014, se procedió a aumentar el capital social de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. por un importe nominal de UN MILLÓN SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS DIECISIETE EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (1.678.517,32 €) mediante la emisión y puesta en circulación de 167.851.732 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 1.718.745.261 a la 1.886.596.992, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el periodo abierto al efecto, habiendo concluido el 7 de marzo de 2014, siendo la suscripción de dicha ampliación de capital como se hizo constar en la escritura pública otorgada el día 13 de marzo de 2014, que quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 25 de marzo de 2014, de acuerdo a los datos y procedimiento mencionados en el apartado 5.1.6 de la Nota sobre los Valores, y en el Registro Central de Anotaciones en Cuenta a cargo de Iberclear el día 5 de junio de 2014.

- Con fecha 10 de junio de 2014, y en relación al cuarto plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto, relativo a la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 25 de julio de 2013, el Consejo de Administración procede a aumentar el capital de la compañía en la cantidad de 1.877.974,50 €, mediante compensación de créditos.

- Con fecha 18 de julio de 2014, y en relación al primer plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto, relativo a la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera

convocatoria el pasado 30 de junio de 2014, el Consejo de Administración procede a aumentar el capital de la compañía en la cantidad de 2.045.200,28 €, mediante compensación de créditos.

- Con fecha 12 de marzo de 2015, y en relación al segundo plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto, relativo a la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 30 de junio de 2014, el Consejo de Administración procede a aumentar el capital de la compañía en la cantidad de DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTAY DOS EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (2.995.462,58 €), mediante compensación de créditos.

Con fecha 5 de agosto de 2015, el Consejo de Administración procede a ejecutar ampliación de capital mediante compensación de créditos aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía "URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A." celebrada en primera convocatoria el día 10 de julio de 2015, en cuanto al primer periodo de ratificación y adhesión en el cual acreedores suscribieron acciones mediante la compensación de sus créditos por un importe total de TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS DIECISIETE EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (3.421.917,84 €), correspondiendo DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS (2.737.534,21 €) al valor nominal de las acciones emitidas y SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (684.383,73 €) a prima de emisión. Las acciones emitidas en base a esta ampliación de capital son objeto de esta nota de valores.

Con fecha 6 de agosto de 2015 se lleva a cabo la ampliación de capital de la Compañía por una cifra nominal total de TRESCIENTOS SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS EUROS (307.590.400,00 €) con una prima de emisión total y conjunta de SETENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS EUROS (76.897.600,00 €), esto es por un importe total de la emisión de TRECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL EUROS (384.488.000,00 €), mediante aportación no dineraria del 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.", según las condiciones establecidas en el informe emitido por los administradores así como el informe emitido por el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, "Grant Thornton, SLP", sobre la valoración de las aportaciones no dinerarias, que quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 29 de septiembre de 2015.

A la fecha de registro de la nota de valores el capital social de la Compañía inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, es de TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO DOCE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (336.112.541,49 €), distribuido en 33.611.254.149 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 33.611.254.149, ambas inclusive. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y cotizan en las bolsas de valores de Madrid y Barcelona, salvo las emitidas en virtud de las dos últimas ampliaciones de capital que se han hecho constar. Al 31 de diciembre de 2014, el valor de cotización ascendía a 0,015 euros, y de 0,018 a fecha 22 de junio de 2015, fecha de verificación del Documento de Registro, complementado por la presente Nota de Valores.

La Sociedad ha experimentado tras la última ampliación de capital, en la cual se adquiere el 100% de las participaciones de Aldira, una destacable entrada de recursos, que ha incrementado su capital en 307,6 millones de euros, a lo que hay que sumar una prima de emisión de 76,9 millones de euros. El principal reflejo de esta ampliación de capital, son la incorporación a las existencias de la sociedad de una serie de suelos con perspectivas de desarrollo de la actividad promotora en un medio y más largo plazo. Incluyendo también una serie de activos susceptibles de renta, destinados a generar en un corto plazo una liquidez mínima para garantizar los pagos corrientes de la empresa.

A continuación se recogen las principales cifras de capitalización a fecha 31 de diciembre de 2014 (datos auditados) y a 30 de septiembre de 2015 (datos no auditados):

Capitalización (cifras en miles de euros)	Septiembre 2015 (*)	2014	Var. 15/14
Capital social	336.113	22.789	1374,9%
Prima de emisión	79.937	2.355	3294%
Reservas	(75.031)	(57.979)	29,4%
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(3.832)	(17.052)	-77,5%
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	337.186	(49.887)	-775,9%
Intereses minoritarios	5	5	5,2%
Total patrimonio neto	337.191	(49.882)	-776,0%

*Datos no auditados.

Durante el 2015 se han producido tres ampliaciones de capital, las dos primeras por un importe total de fondos propios de 6,4 millones de euros para compensar deudas que figuraban en el pasivo corriente del balance y la última de 384,5 millones de euros en la cual se adquiere el 100% de la participación de Aldira. El principal

reflejo de esta ampliación de capital, son la incorporación a las existencias de la sociedad de una serie de suelos con perspectivas de desarrollo de la actividad promotora en un medio y más largo plazo. Incluyendo también una serie de activos susceptibles de renta, destinados a generar en un corto plazo una liquidez mínima para garantizar los pagos corrientes de la empresa.

Por otro lado la variación de reservas es consecuencia de la aplicación de resultado del ejercicio anterior.

Las cifras de endeudamiento a 31 de diciembre de 2014 (datos auditados) y 30 de septiembre 2015 (datos no auditados) se recogen en la siguiente tabla:

Endeudamiento (cifras en euros)	Septiembre 2015 (*)	Anual 2014	Var. 15/14
Total pasivo corriente	236.506	112.830	109,6%
Garantizada	191.141	74.334	157,1%
No garantizada ⁽¹⁾	45.365	38.496	17,8%
Total pasivo no corriente	15.179	13.005	16,7%
Garantizada	1.367	29	4615%
No garantizada ⁽²⁾	13.812	12.976	6,4%

**Datos no auditados.*

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

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

(Obs: Se entiende como deuda no corriente aquella deuda con vencimiento superior a doce meses no asociada al curso normal de explotación de la empresa.)

El Pasivo de la sociedad se ha visto en gran medida, afectado por el efecto de la agregación de Aldira, como consecuencia de que una parte de las existencias y bienes integrados tenían deudas con garantías asociadas.

Atendiendo a la clasificación del pasivo corriente entre garantizado y no garantizado, podemos notar una subida de la deuda garantizada en 122,6 millones de euros, que corresponde en su totalidad a deuda bancaria no vencida cuyo detalle se explica más adelante en el siguiente cuadro y cuya garantía hipotecaria está asociada a parte de los terrenos incorporados en existencias. Por otro lado, el incremento de las deudas corrientes no garantizadas surgen de la incorporación de Aldira, créditos que se descomponen principalmente en 2,5 millones en dos pólizas de crédito con Ibercaja de 833 miles de euros ambas con vencimiento en el 2016, un saldo con proveedores de 780 miles de euros y 1,5 millones de otros créditos, de los cuales casi 1 millón de euros correspondería a un préstamo a corto plazo con Alza Residencial S.L.

Por el lado del pasivo no corriente, indicar primero que el incremento es debido a la incorporación de Aldira, concretamente la deuda garantizada corresponde a un crédito con Bankia del cual detallamos en el siguiente punto, y en el caso de la deuda no garantizada, se incluye un crédito a largo plazo con Alza Residencial S.L. de 1.3 millones de euros.

La deuda financiera neta del Grupo a 31 de diciembre de 2014 (datos auditados) y 30 de septiembre de 2015 (datos no auditados) se recogen en la siguiente tabla:

Cifras en miles de euros	Septiembre 2015 (*)	Anual 2014	Var. 15/14
Deuda financiera corriente ⁽¹⁾	205.794	86.275	138,5%
Deuda financiera no corriente ⁽²⁾	1.367	29	4615%
Total deuda financiera	207.161	86.304	140,0%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	627	392	60,0%
Total Deuda Financiera Neta	206.534	85.912	140,4%

**Datos no auditados.*

(1) Dentro de la deuda financiera corriente se incluyen aquellos pasivos financieros con un vencimiento estimado inferior a doce meses y aquellos que siendo superior estén asociados con el curso normal de la explotación de la empresa.

(2) Este concepto incluye deudas con entidades financieras con un vencimiento superior a doce meses no asociada al curso normal de la explotación de la empresa.

La deuda financiera corriente, presenta un incremento por el efecto de incorporación de Aldira de 123,5 millones de euros, correspondiendo a distintos préstamos con entidades de crédito que por orden de importancia podemos desatacar Banco Sabadell, BBVA, Catalunya Caixa, SAREB e Ibercaja entre otros. Todos estos

préstamos tienen una garantía real hipotecaria vinculada al terreno financiado. Destacar también que ninguna de estas deudas se encuentran vencidas, si bien un total de 51 millones de euros tiene un vencimiento inferior a 12 meses y el resto de deuda (72,5 millones de euros) con una finalización en el 2017. Los planes de actuación de la compañía para hacer frente a los pagos a corto plazo de deudas vienen siendo por un lado plantear las daciones en pagos de aquellos activos menos ventajosos y plantear la renegociación de la deuda de los que resulten de interés para su promoción, si bien los plazos que se manejan actualmente suelen ser muy similares, de no más de dos años hasta que el suelo no resulte promocionable.

De igual forma la deuda financiera no corriente se ha visto acrecentada tras la incorporación de Aldira en 1,3 millones de euros, siendo la principal partida la financiación con Bankia del centro comercial en Meco, con un vencimiento es superior a 5 años.

Por otro lado, si nos centramos en lo que respecta a la evolución de la deuda propiamente de Urbas (sin tener en cuenta Aldira) nos encontramos que durante los tres primeros trimestres del 2015, se produjeron varias adjudicaciones de activos con motivo de las daciones en pago por un lado en el mes de febrero la adjudicación por parte de Cimenta2 Gestiones e Inversiones S.L. (Inmobiliaria asociada a Cajas Rurales Unidas, S. Coop. de Crédito) de trece apartamentos de la Promoción Balcón de Garrucha por 672 miles de euros resultando una pérdida neta de 106 miles de euros y una disminución de 583 miles de euros en la deuda principal del préstamo hipotecario asociado. Igualmente en el mes de mayo se produjo la adjudicación a Banco Sabadell de la finca situada en c/ Enrique Casas, 1 en Algete (Madrid) por 1.198 miles de euros, con un resultado positivo neto en la cuenta de pérdidas y ganancias de 55 miles de euros, cancelando un principal de deuda bancaria de 1.054 miles de euros. Y finalmente la adjudicación a Caixa Bank de la finca sita en C/ Seseña, 7 en Yeles (Toledo) por un importe de 890 miles de euros, con un beneficio neto asociado de 120 miles de euros y una cancelación de 850 miles de euros de deuda principal

De igual forma, se llevó a cabo la cesión de la toda la deuda hipotecaria restante que se mantenía con entidad Caixa Bank a favor de Pirineos Investment S.A.R.L en junio de este año 2015, ha producido una reclasificación en el balance, dando lugar a bajada del crédito hipotecario de casi 3.370 miles de euros contra un aumento en la partida de “Otros pasivos corrientes”. En contraste con esta disminución del saldo con las entidades financieras tenemos un incremento de la provisión para intereses de 1.670 miles de euros para estos tres primeros trimestres.

Finalmente indicar como riesgos no recogidos en el balance, 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, y de 734 miles de euros de otros avales.

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

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

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

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

Por beneficio de la Sociedad y por especificidad de la oferta, se trató de una ampliación de capital dirigida exclusivamente a los acreedores que 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 aquella. Igualmente el Consejo de Administración entendió que dicha propuesta era necesaria por razones de consolidación de balance, disminución de pasivo, y atención de exigencias de reembolso de los créditos incluidos en el presente Folleto Informativo.

Por tanto, no se trató de una operación que permitiera a la Sociedad obtener ingresos, sino que ha permitido la cancelación de pasivo no bancario por un importe total de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS DIECISIETE EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (3.421.917,84 €)**, 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 ES0182280166.

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

La presente emisión está sometida a la legislación española, en concreto a las disposiciones contenidas en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante "LSC") y en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (en lo sucesivo "LMV") y de sus respectivas normativas de desarrollo.

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

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

4.4. Divisa de la emisión de los valores.

Las nuevas acciones han sido emitidas en euros.

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

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

Derechos de dividendos

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

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

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

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

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

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

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

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

Las nuevas acciones no incorporan el derecho a un dividendo fijo o a un dividendo mínimo. El derecho al dividendo y sus características 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 la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, al Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos y demás normativa aplicable. No fue necesaria ninguna otra autorización administrativa previa para la citada ampliación de capital.

La Junta General de Accionistas de la entidad celebrada el día 10 de julio de 2015, 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 5 de agosto de 2015, durante el primer plazo de ratificación y adhesión, que es objeto de la presente Nota de Valores, abierto el día 23 de julio de 2015, se ha procedido a aumentar el capital social por un importe de TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS DIECISIETE EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (3.421.917,84 €), correspondiendo DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS (2.737.534,21 €) al valor nominal de las acciones emitidas y SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (684.383,73 €) a prima de emisión, mediante la emisión y puesta en circulación de 273.753.421 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 2.578.460.729 a la 2.852.214.149, 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 4 de agosto de 2015, siendo la suscripción de dicha ampliación de capital como se hizo constar en la escritura pública de ampliación de capital otorgada el día 6 de agosto de 2015, de acuerdo a los datos y procedimiento mencionados en el apartado 5.1.6 de la Nota sobre los Valores.

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

Una vez desembolsada la ampliación de capital y efectuadas las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el periodo abierto al efecto, se declaró cerrada, suscrita y desembolsada y se procedió a otorgar la correspondiente escritura pública con fecha 6 de agosto de 2015, ante el notario de Madrid D. Ignacio Sáenz de Santamaría y Vierna, número 2243 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 24 de septiembre de 2015.

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

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

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

No procede.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tributación indirecta

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

Tributación directa

a) Suscriptores residentes en territorio español.

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Tributación de dividendos y otros rendimientos

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

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

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

Tributación de ganancias patrimoniales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Impuesto sobre el Patrimonio.

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

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

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

Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones.

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

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

b) Entidades residentes en territorio español.

Impuesto sobre Sociedades.

Tributación de dividendos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Impuesto sobre el Patrimonio.

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

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Las personas jurídicas no tienen la consideración de sujetos pasivos a efectos del ISD. Por tanto, la renta que se genere para 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 él no residente actúa en España a través de EP.

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

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

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

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

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

Rentas obtenidas sin mediación de un establecimiento permanente.

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

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

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

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

En caso de no existir Convenio con clausula de intercambio de información, habrá que estar a lo dispuesto en los Convenios para evitar la doble imposición suscritos con España y el país de residencia del no residente y, en

caso de que no exista un Convenio suscrito con dicho país, la ganancia patrimonial obtenida tributará en España al tipo del 20% en el ejercicio 2015 (19% para el ejercicio 2016 y siguientes).

Impuesto sobre el Patrimonio.

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

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

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

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

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

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

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

5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.

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

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

La ampliación de capital no ha estado sujeta a condiciones.

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

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

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

Debido al elevado número de posibles suscriptores, un total de 41, incluidos en los informes preceptivos en cumplimiento de los artículos 301 y 308 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y a la dificultad de que todos ellos comparecieran en el mismo momento para suscribir las acciones a las que tenían derecho en función del acuerdo aprobado por la Junta General de fecha 10 de julio de 2015, en reunión celebrada por el Consejo de Administración de Urbas se acordó proceder a la protocolización de dicho acuerdo, de forma que aquellos suscriptores interesados en acudir a la ampliación propuesta pudieron ratificar y adherirse a dicha ampliación en varios periodos.

Durante el primer plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital se produjeron suscripciones, adhesiones y ratificaciones de acreedores por un importe de TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS DIECISIETE EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (3.421.917,84 €), correspondiendo DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS (2.737.534,21 €) al valor nominal de las acciones emitidas y SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (684.383,73 €) a prima de emisión, mediante la emisión y puesta en circulación de 273.753.421 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 2.578.460.729 a la 2.852.214.149, las cuales quedaron efectivamente suscritas y desembolsadas por compensación de créditos, en el momento de ejecución de dicha ampliación de capital.

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

No procede.

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

No procede.

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

La cantidad máxima de nuevas acciones que podían suscribirse fue la que resultaba del informe formulado por el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero S.A, en el que se hacía constar la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que habían de emitirse y la cuantía del aumento, así como en el emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, que acreditaba que, una vez verificada la contabilidad social, resultaban exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar, puestos a disposición de los accionistas en el momento de la convocatoria de la Junta General de Accionistas de fecha 10 de julio de 2015 en cumplimiento de los artículos

301 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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

Las características y naturaleza de los créditos, la identidad de las personas a las que iba dirigida, número de estas y cuantía total se incluye en los informes preceptivos en cumplimiento de los artículos 301 y 308 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que se pusieron a disposición de los accionistas junto a la convocatoria de la Junta General de Accionistas de fecha 10 de julio de 2015, que autorizó la ampliación de capital, alcanzando a uno total de 41 acreedores y por un importe total de hasta CUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL CIENTO DIEZ EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (4.520.110,25 €).

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

Finalmente, en el primer plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital, objeto de la presente Nota sobre los Valores, se produjeron suscripciones, adhesiones y ratificaciones de acreedores o titulares en dicho momento de los créditos incluidos, que libremente decidieron proceder a la compensación de sus créditos al haber sido notificados todos ellos personalmente de la apertura de dicho periodo, en concreto, suscribieron un total de 2 acreedores, concretamente las sociedades Belenggingnsmaatschappij Waterman B.V., y Kantelen Finance, B.V., por un importe de TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS DIECISIETE EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (3.421.917,84 €), correspondiendo DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS (2.737.534,21 €) al valor nominal de las acciones emitidas y SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (684.383,73 €), a prima de emisión.

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 273.753.421 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de 2.578.460.729 a la 2.852.214.149, 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 24 de septiembre de 2015.

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

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

Finalizado el proceso de suscripción y adjudicación de la ampliación de capital, decidido el importe definitivo, y una vez inscrita en el Registro Mercantil, los resultados de la ampliación de capital fueron comunicados por el Consejo de Administración a través de la presentación de hecho relevante ante la CNMV que fue publicado con fecha 2 de octubre de 2015.

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

De conformidad con el acuerdo de la Junta General de fecha 10 de julio de 2015, al tratarse de modalidad de aumento por compensación especial, distinta de la aportación dineraria, no concurre el derecho de suscripción preferente al que se refiere el artículo 304 de la Ley de Sociedades de capital.

5.2. Plan de distribución y asignación.

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

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

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

Ningún miembro de los órganos de administración ha suscrito acciones en la operación descrita en la presente nota sobre los valores.

Los accionistas significativos que han suscrito acciones en la ampliación objeto de esta Nota sobre los Valores son los siguientes:

- La compañía Belenggingsmaatschappij Waterman B.V., sociedad controlada al 100 % por la compañía STICHTING VAN MEITJES B.V, en la ampliación objeto de la presente Nota sobre los Valores ha suscrito un total de 174.515.515 acciones, que representan un 63,7492 % de dicha ampliación, en virtud de la cancelación de distintos créditos contra la sociedad cuya titularidad deriva de la adquisición de dichos créditos a los acreedores comerciales de la compañía que se hicieron constar en los informes puestos a disposición de los accionistas en el momento de la celebración de la Junta General. Con esta suscripción, la compañía alcanzó una participación de un 17.638 % del capital social de Urbas Grupo Financiero S.A.- La compañía Kantelen Finance, B.V. en la ampliación objeto de la presente Nota sobre los Valores ha suscrito un total de 99.237.906 acciones, que representan un 36,2508 % de dicha ampliación, en virtud de la cancelación de distintos créditos contra la sociedad cuya titularidad deriva de la adquisición de dichos créditos a los acreedores comerciales de la compañía que se hicieron constar en los informes puestos a disposición de los accionistas en el momento de la celebración de la Junta General. Con esta suscripción, la compañía alcanzó una participación de un 10.723 % del capital social de Urbas Grupo Financiero S.A.

El detalle de las suscripciones efectuadas y de los créditos cancelados se incluye a continuación:

SUSCRIPTOR	CARACTERÍSTICAS	IMPORTE (euros)	Número de acciones a emitir	Nominal	Prima
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Reconocimiento de remuneracion consejeros 2014	6.000	480.000	4.800	1.200
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Reconocimiento de remuneracion dirección 2014	8.000	640.000	6.400	1.600
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Escritura Publica C/V Participaciones sociales de fecha 29/07/2014 Protocolo 2.615 de Ignacio Saenz	125.043	10.003.419	100.034	25.009
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Reconocimiento de remuneracion consejeros 2014	12.600	1.008.000	10.080	2.520
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Reconocimiento de remuneracion consejeros 2014	6.000	480.000	4.800	1.200
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Reconocimiento de remuneracion consejeros 2014	12.600	1.008.000	10.080	2.520
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 19/02/2014	37.258	2.980.645	29.806	7.452
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Sentencia de fecha 10/06/2013	153.955	12.316.404	123.164	30.791
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Reconocimiento de remuneracion dirección 2014	25.000	2.000.000	20.000	5.000
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Reconocimiento de remuneracion consejeros 2014	30.000	2.400.000	24.000	6.000
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Reconocimiento de remuneracion dirección 2014	7.000	560.000	5.600	1.400
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Reconocimiento de remuneracion consejeros 2014	12.600	1.008.000	10.080	2.520
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Honorarios procedimientos judiciales	19.438	1.555.036	15.550	3.888
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 25/09/2014	56.835	4.546.835	45.468	11.367
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Escritura de carta de pago y cesion de deuda de fecha 03/10/2014 de Prot 551 de Mª Alicia Aragoncillo	156.448	12.515.867	125.159	31.290
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Liquidacion intereses 2014 según contrato Linea de crédito de fecha 05/03/2014	92.586	7.406.880	74.069	18.517
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Fra 219/14 de fecha 12/05/2014	101.640	8.131.200	81.312	20.328
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Fra 15/15 de fecha 27/04/2015	101.640	8.131.200	81.312	20.328
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 19/11/2014	14.842	1.187.353	11.874	2.968
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 23/02/2015	10.203	816.261	8.163	2.041
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 25/03/2015	2.658	212.622	2.126	532
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 06/03/2015	14.919	1.193.538	11.935	2.984
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 16/02/2015	12.985	1.038.800	10.388	2.597
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 30/01/2015	24.445	1.955.588	19.556	4.889
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Linea de crédito de fecha 24/03/2015, 14/04/2015 y 27/05/2015	974.000	77.920.000	779.200	194.800
Kantelen Finance, B.V.	Reconocimiento de remuneracion consejeros 2014	30.000	2.400.000	24.000	6.000
Kantelen Finance, B.V.	Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 25/09/2014	56.835	4.546.835	45.468	11.367
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Escritura de carta de pago y cesion de deuda de fecha 03/10/2014 de Prot 551 de Mª Alicia Aragoncillo	156.448	12.515.867	125.159	31.290
Kantelen Finance, B.V.	Liquidacion intereses 2014 según contrato Linea de crédito de fecha 05/03/2014	24.937	1.994.960	19.950	4.987
Kantelen Finance, B.V.	Fra 15/01 de fecha 30/04/2015	36.300	2.904.000	29.040	7.260
Kantelen Finance, B.V.	Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 27/02/2015	51.801	4.144.101	41.441	10.360
Kantelen Finance, B.V.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 19/11/2014	14.842	1.187.353	11.874	2.968
Kantelen Finance, B.V.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 23/02/2015	10.203	816.261	8.163	2.041
Kantelen Finance, B.V.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 25/03/2015	2.658	212.622	2.126	532
Kantelen Finance, B.V.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 06/03/2015	14.919	1.193.538	11.935	2.984
Kantelen Finance, B.V.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 16/02/2015	12.985	1.038.800	10.388	2.597
Kantelen Finance, B.V.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 02/02/2015	7.483	598.608	5.986	1.497
Kantelen Finance, B.V.	Resto pendiente Cesion y reconocimiento de deuda de fecha 02/02/2015	3.510	280.828	2.808	702
Kantelen Finance, B.V.	Linea de crédito de fecha 24/03/2015, 14/04/2015 y 27/05/2015	974.000	77.920.000	779.200	194.800
Beleggingsmaatschappij Waterman, B.V.	Reconocimiento de remuneracion consejeros 2014	6.300	504.000	5.040	1.260
TOTALES		3.421.918	273.753.421	2.737.534	684.384

A fecha de registro de la presente Nota sobre los Valores estas sociedades han perdido la condición de accionista significativo en virtud de la dilución producida como consecuencia de la ampliación de capital ejecutada en fecha 6 de agosto de 2015, aprobada por la Junta General Extraordinaria celebrada el 10 julio de 2015, para la adquisición mediante canje de acciones, del 100% del capital social de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L., por importe de 384,5 millones de euros, compuesto por una cifra nominal de 307,6 millones de euros con una prima de emisión de 76,9 millones de euros, cuyas acciones están pendientes de negociación, quedándose su participación como sigue:

- La compañía Belenggingsmaatschappij Waterman B.V., sociedad controlada al 100 % por la compañía STICHTING VAN MEITJES B.V, con posterioridad a la dilución mencionada ostentaba una participación del 1,666 % del capital social.

- La compañía Kantelen Finance B.V., con posterioridad a la dilución mencionada ostentaba una participación del 1,113 % 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.

El Consejo de Administración de Urbas declaró cerrada la ampliación de capital con fecha 5 de agosto de 2015, una vez finalizado el periodo de ratificación y adhesión establecido al efecto.

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

No procede.

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

No procede.

5.2.5. Sobre-adjudicación y "greenshoe":

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

No procede.

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

No procede.

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

No procede.

5.3. Precios.

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

El valor nominal de las nuevas acciones fue 0,010 Euros de valor nominal por acción nueva, con una prima de emisión de 0,0025 por acción, compensable con el líquido exigible del crédito, a razón de 0,0125 Euros de crédito por acción, y se basa en el valor real de la sociedad y neto por acción, una vez calculado el impacto de la compensación efectuada, y ello según la estimación realizada al efecto por el Consejo de Administración de la Compañía, en el Informe de los Administradores que se puso a disposición de los accionistas con carácter previo a la convocatoria de la Junta General de fecha 10 de julio de 2015

El valor nominal coincide con el valor nominal de la acción aprobado por la Junta General de fecha 13 de diciembre de 2012, correspondiéndose la prima de emisión aprobada con una compensación a favor de los accionistas previos a la ampliación de capital.

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 de valor nominal por acción nueva, con una prima de emisión de 0,0025 por acción, a razón de 0,0125 Euros de crédito por acción, y se comunicó en el propio acuerdo de la Junta General de fecha 10 de julio de 2015.

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 suscripción.

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

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

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

No se designó agente de pagos.

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

No existen.

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

No hubo acuerdo de aseguramiento.

6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.

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

El Consejo de Administración, haciendo uso de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de julio de 2015, en reunión de fecha 5 de agosto de 2015, acordó solicitar la admisión a cotización de las nuevas acciones, correspondientes a la ampliación de capital aprobada en dicha reunión, en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo). Al amparo de lo dispuesto en el artículo 297 de la Ley de Sociedades de Capital, la citada Junta General de Accionistas de Urbas delegó también en el Consejo de Administración con expresa facultad de sustitución en la persona o personas que el Consejo estime conveniente, en términos tan amplios y bastantes como en Derecho pueda requerirse, para que una vez ejecutado el acuerdo de ampliación de capital, pueda solicitar y obtener la admisión a cotización oficial de las nuevas acciones resultantes de la ampliación de capital, en las Bolsas de Valores en las que cotiza o pueda cotizar la acción, a través del sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) o el sistema que corresponda en cada caso, elaborando y presentando los documentos que considere convenientes y realizando cuantos actos sean necesarios o convenientes a tal efecto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No se ha suscrito ningún contrato de liquidez con ninguna entidad.

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

No procede

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

No procede.

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

No procede.

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

No procede.

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

No procede.

7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES.

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

No procede.

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

No procede.

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

No existen compromisos de este tipo.

8. GASTOS DE LA EMISIÓN / OFERTA.

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

La ampliación de capital supuso la cancelación de pasivo no bancario por un importe total de TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS DIECISIETE EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (3.421.917,84 €), mediante compensación de créditos que cumplían los requisitos previstos en el Art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

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

Concepto	Importe Estimado (Euros)
Publicidad (Folleto, anuncios prensa,...)	1.256 €
Notaria y Registro Mercantil	3.954 €
Impuesto T.P. y A.J.D.	- €
Comisión de Agencia	- €
Iberclear	3.766 €
Tasas CNMV (admisión)	4.000 €
Bolsa	7.160 €
TOTAL	20.136 €

Los gastos totales de la ampliación de capital representan aproximadamente el 0,5884 % del pasivo total cancelado.

9. DILUCIÓN.

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

Los accionistas de Urbas que ostentaban dicha condición a fecha 10 de julio de 2015, ni los que la ostentaban a fecha de inscripción de la ampliación en el Registro Mercantil, tuvieron derecho de suscripción preferente en la ampliación de capital, por no concurrir al tratarse de modalidad de aumento por compensación especial, distinta de la aportación dineraria, tal y como se aprobó mediante acuerdo de Junta General Extraordinaria celebrada en la misma fecha.

Ello implica que con la ampliación de capital que se ha tramitado por un importe total de TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS DIECISIETE EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (3.421.917,84 €), correspondiendo DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS (2.737.534,21 €) al valor nominal de las acciones emitidas y SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (684.383,73 €) a prima de emisión, la participación de los accionistas existentes a fecha de inscripción de la ampliación en el Registro Mercantil se ha visto diluida en un 10,617 %, con la ampliación de capital objeto de la presente Nota sobre los Valores.

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

No procede por no existir dicha oferta.

10. INFORMACIÓN ADICIONAL.

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

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

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

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

Dicho informe fue presentado al efecto por el auditor de cuentas de la sociedad Deloitte S.L. con el número S0692 del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C), CIF nº B-79104469, y domicilio en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso nº 1.

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

No procede

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

No procede.

10.5. Actualización del Documento de Registro.

Con posterioridad a la inscripción del Documento de Registro en los registros oficiales de la CNMV, no se han producido otros hechos que afecten significativamente a los estados financieros consolidados o individuales de Urbas Grupo Financiero, ni a la solvencia del emisor, ni que puedan afectar a la evaluación de las Acciones Nuevas, salvo los expuestos en las cuentas anuales auditadas cerradas a 31 de diciembre de 2014, la información periódica correspondiente al tercer trimestre de 2015, y a los comunicados como Hechos Relevantes a la CNMV. Al amparo de lo establecido en el artículo 37 del Real Decreto Legislativo 4/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, se incorporan por referencia a la presente Nota de Valores las cuentas anuales consolidadas auditadas e informe de gestión consolidado de Urbas y sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio 2014, la Información Financiera Intermedia consolidada, correspondiente al tercer semestre de 2015, y los comunicados como Hechos Relevantes a la CNMV, que pueden consultarse en la página web de la Sociedad (www.grupourbas.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es)

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

a.1.) Balance de situación de los ejercicios cerrados 2014 y 2013: Activo

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

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

a.2.) Balance de situación de los ejercicios cerrados 2014 y 2013: Pasivo

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

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

b) Cuenta de resultados de los ejercicios cerrados 2014 y 2013.

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

(Cifras en euros)	Anual 2014	Anual 2013	Var. 14/13
Importe neto de la cifra de negocio	5.387	6.796	-20,7%
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)	(3.752)	(10.625)	-64,7%
Aprovisionamientos	(279)	(1.012)	-72,4%
Gastos de personal	(484)	(524)	-7,6%
Dotación a la amortización	(49)	(109)	-55,0%
Servicios exteriores	(1.358)	(914)	48,6%
Tributos	(2.986)	(446)	569,5%
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	(1.014)	(10.398)	-90,2%
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	(428)	(2.293)	-81,3%
Otros ingresos de explotación	188	11	1664%
Otros gastos de explotación	(5.002)	(7.614)	-34,3%
RESULTADO DE EXPLOTACION	(9.777)	(27.128)	-64,0%
Ingresos financieros	1	5.713	-100,0%
Gastos financieros	(4.397)	(6.172)	-28,8%
Gastos financieros capitalizados	-	-	
Rtdo de ent. valoradas método de la part. Bfo / (pda)	(1.916)	(3.136)	-38,9%
Variación de instrumentos financieros	(963)	(671)	43,5%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(17.052)	(31.394)	-45,7%
Impuestos sobre las ganancias	-	(2)	-100,0%
RESULTADO DEL EJERCICIO	(17.052)	(31.396)	-45,7%

c.1) Balance de situación intermedios a septiembre 2015 y 2014: Activo

Datos a 30 de septiembre de 2015 (no auditado) con datos de comparación 31 de diciembre de 2014 (auditado)

(Cifras en miles de euros)	Septiembre 2015 (*)	Anual 2014	Var. 15/14
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles	18	20	-11%
Inmovilizaciones materiales	3.041	780	290%
Inversiones inmobiliarias	36.035	3.415	955%
Activos financieros no corrientes	85	8	964%
Inversión en empresas asociadas	2.232	2.153	4%
Activos por impuestos diferidos	140	-	
Total activo no corriente	41.551	6.376	552%
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	542.248	57.189	848%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.263	231	447%
Otros activos financieros corrientes	2.576	11.377	-77%
Administraciones Públicas deudoras	611	388	58%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	627	392	60%
Total activo corriente	547.326	69.577	687%
TOTAL ACTIVO	588.877	75.953	675%

*Datos no auditados.

Tras la entrada en el perímetro de consolidación de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L., en adelante Aldira, se han producido importantes variaciones en todas las partidas del balance.

Indicar que del activo no corriente en la partida de Inmovilizado material se ha incorporado una oficina en Madrid y diverso patrimonio en renta, en el que destacamos varios Centros Comerciales en Madrid (Meco) y Granada (Alborote, Ogijares), locales sitios en Madrid (Pinto), Granada, Jaén (Local Paladium Linares), Málaga (Banana Beach Marbella), y un edificio residencial en Cercedilla. Ascendiendo a un incremento de 2,3 millones de euros en el caso de la oficina y 32,6 millones de euros para las inversiones inmobiliarias.

Por otro lado, en el activo corriente las existencias aportadas por Aldira han supuesto un incremento de 474,6 millones de euros, compuesto de diversos suelos distribuidos en la zona centro (Guadalajara, Madrid, Ávila, Segovia, Albacete, Toledo) con un total de 5.142 miles de m², en la zona Sur (Murcia, Málaga, Huelva, Almería, Granada, Jaén) con un total de 2.911 miles de m² y en el este de la península (Castellón, Barcelona, Tarragona, Lleida, Huesca) ascendiendo a 232 miles de m². Alguno de ellos con garantía real hipotecaria asociada.

En menor importancia, se incrementa la cuenta a cobrar con deudores por importe de 874 miles de euros, correspondiente a varios saldos por cobrar con clientes.

Suprimiendo el efecto de la incorporación de Aldira, las principales variaciones del activo en los tres primeros trimestres del 2015 han sido por una parte, la adquisición de un terreno en Jumilla (Murcia) por un importe de 11.279 miles de euros como consecuencia del acuerdo con Promociones Yepes 2006, S.L. y una reducción en un importe total de 2,8 millones de euros como consecuencia principalmente de las daciones en pago con las entidades de crédito, aspectos este ya comentado en el punto B.7 del resumen de esta Nota sobre los valores.

La disminución en la partida de “Otros activos financieros corrientes” es consecuencia de la compensación de una cuenta a cobrar incluida en este epígrafe contra la cuenta a pagar con el vendedor del Terreno de Jumilla comentado en el párrafo anterior, disminución que ha sido amortiguada por la concesión de dos créditos a Inversiones Parque Tropical S.L. y Concesus Inovation S.L. de 900 miles de euros a cada una.

c.2) Balance de situación intermedios a septiembre 2015 y 2014: Pasivo

Datos a 30 de Septiembre de 2015 (no auditado) con datos de comparación 31 de diciembre de 2014 (auditado)

(Cifras en miles de euros)	Septiembre 2015 (*)	Anual 2014	Var. 15/14
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	336.113	22.789	-
Prima de emisión	79.937	2.355	-
Reservas de la Sociedad Dominante	(29.888)	(14.273)	109,4%
Reserva de fusión	(47.190)	(47.190)	0,0%
Reservas en sociedades consolidadas	2.047	3.484	-41,2%
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(3.832)	(17.052)	-77,5%
Total patrimonio neto atribuible a accionistas Soc Dom.	337.186	(49.887)	-775,9%
Intereses minoritarios	5	5	5,2%
Total patrimonio neto	337.191	(49.882)	-776,0%
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	-	-	
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	1.367	29	-
Otros pasivos no corrientes	1.420	55	-
Provisiones a largo plazo	12.392	12.921	-4,1%
Pasivos por impuestos diferidos	0	-	
Total pasivo no corriente	15.179	13.005	16,7%
PASIVO CORRIENTE:			
Provisiones a corto plazo	21	21	-2,4%
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	205.794	86.275	138,5%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	12.688	11.589	9,5%
Administraciones Públicas acreedoras	10.697	10.779	-0,8%
Otros pasivos corrientes	7.307	4.166	75,4%
Total pasivo corriente	236.506	112.830	109,6%
TOTAL PASIVO	588.877	75.953	675,3%

*Datos no auditados.

Como hemos comentado anteriormente, la ampliación de capital en la cual se adquiere el 100% de las participaciones de Aldira ha supuesto una entrada de recursos muy importantes. En concreto el capital se ha incrementado en 307,6 millones de euros, e igualmente la prima de emisión en 76,9 millones de euros. No obstante esta no ha sido la única ampliación de capital efectuada este año. En el mes de marzo se produjo una ampliación de capital por compensación de deudas, cuyo objetivo era capitalizar parte de la deuda registradas en Pasivo del balance, concretamente en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" derivados principalmente de las deudas asumidas por cesión de créditos a Nova Lurani S.L. y Robisco Inversiones S.L. por un importe de 3 millones de euros. Del mismo modo, en el mes de agosto se produce la ampliación de la cual es objeto la presente Nota de valores por un importe de capital de 2,7 millones de euros y 0,7 millones euros de prima de emisión, que como en el caso anterior se capitalizaron deudas registradas en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" derivados en este caso por créditos cedidos a Belenggingsmaatschappij Waterman B.V., y Kantelen Finance, B.V. Como resultado de todas estas ampliaciones los Fondos Propios se han elevado significativamente

Motivadas por la incorporación de Aldira, se han incorporado al pasivo no corriente 1,3 millones de euros, correspondiente a deudas con entidades financieras a largo plazo asociadas a inversiones financieras y una deuda a largo plazo con Alza Residencial S.L. de 1,3 millones de euros correspondiente a una subrogación bancaria pendiente con un terreno de Aldira.

En cuanto al pasivo corriente, señalar el incremento de la partida “Deudas con entidades de crédito” por importe de 123,5 millones de euros correspondientes a préstamos con diferentes entidades de crédito (Banco Sabadell, Ibercaja, BBVA, Caixa Catalunya, SAREB, entre otros), cuya garantía hipotecaria está asociada a

parte de los terrenos incorporados en existencias. Destacar también que ninguna de estas deudas se encuentran vencidas, ni con pagos pendientes, si bien un total de 51 millones de euros tiene un vencimiento inferior a 12 meses y el resto de deuda (72,5 millones de euros) con una finalización en el 2017. Los planes de actuación de la compañía para hacer frente a los pagos a corto plazo de deudas vienen siendo por un lado plantear las daciones en pagos de aquellos activos menos ventajosos y plantear la renegociación de la deuda de los que resulten de interés para su promoción, si bien los plazos que se manejan actualmente suelen ser muy similares, de no más de dos años hasta que el suelo no resulte promocionable.

Esta partida también sufre una disminución derivadas por un lado, de las daciones en pago, que se comentan más abajo en el análisis de la cuenta de resultados del periodo. A los que hay que incluir, la cesión de la deuda hipotecaria restante que se mantenía con la entidad Caixa Bank a favor de Pirineos Investment S.A.R.L que ha producido una reclasificación de la deuda bancaria 3.370 miles de euros a la partida de “Otros pasivos corrientes”. Finalmente hay que restar a este efecto positivo, el incremento de la provisión para intereses que durante estos nueve primeros meses ha sido de 1.670 miles de euros.

Por otro lado, las deudas con acreedores comerciales se han visto también incrementadas en 780 miles de euros por el efecto de la suma de las deudas con proveedores de Aldira, al igual que en la partida de “Otros pasivos corrientes” donde se han incorporado 1,5 millones de euros, derivados principalmente de un crédito con Alza Residencial S.L. de 1 millón de euros y la suma de otras deudas. A este efecto hay que restar los créditos compensados a través de las capitalizaciones de deuda ya comentados al principio de este punto.

d.) Cuenta de resultados intermedia a septiembre 2015 y 2014

Datos a 30 de septiembre de 2015 (no auditado) con datos de comparación 30 de septiembre de 2014 (no auditado)

(Cifras en euros)	Septiembre 2015 (*)	Septiembre 2014	Var. 15/14
Importe neto de la cifra de negocio	2.963	3.451	-14,1%
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)	(1.121)	(2.752)	-59%
Aprovisionamientos	(1.897)	(284)	569%
Gastos de personal	(296)	(372)	-21%
Dotación a la amortización	(23)	(37)	-39%
Servicios exteriores	(1.215)	(1.023)	19%
Tributos	(162)	(244)	-34%
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	771	(3.207)	-124%
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	0	0	22%
Otros ingresos de explotación	118	226	-48%
Otros gastos de explotación	(142)	(1.904)	-93%
RESULTADO DE EXPLOTACION	(1.003)	(6.146)	-84%
Ingresos financieros	54	-	
Gastos financieros	(2.964)	(2.600)	14%
Gastos financieros capitalizados	-	-	
Rtdo de ent. valoradas método de la part. Bfo / (p da)	79	(150)	-153%
Variación de instrumentos financieros	1	(40)	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(3.833)	(8.936)	-57%
Impuestos sobre las ganancias	-	(9)	
RESULTADO DEL EJERCICIO	(3.833)	(8.945)	-57%

*Datos no auditados.

Analizando la cifra global de ventas, nos encontramos en ambos periodos, con un importante componente de ventas por adjudicación judicial. Así en los tres primeros trimestres del año 2014 se produjo la adjudicación a Caja Sur Banco de la promoción de apartamentos turísticos de Puerto Rey I Fase por un total de 2,6 millones de euros y la adjudicación a Buildingcenter del terreno de la SUE 4 en Yunquera de Henares (Guadalajara) por un importe de 461 miles de euros. De igual forma durante el mismo periodo del año 2015 se produjo por un lado en el mes de febrero la adjudicación por parte de Cimenta2 Gestiones e Inversiones S.L. (Inmobiliaria asociada a Cajas Rurales Unidas, S. Coop. de Crédito) de trece apartamentos de la Promoción Balcón de Garrucha por 672 miles de euros resultando una pérdida neta de 106 miles de euros y una disminución de 583 miles de euros en la deuda principal del préstamo hipotecario asociado. Igualmente en el mes de mayo se produjo la adjudicación a Banco Sabadell de la finca situada en c/ Enrique Casas, 1 en Algete (Madrid) por 1.198 miles de euros, con un resultado positivo neto en la cuenta de pérdidas y ganancias de 55 miles de euros, cancelando un principal de deuda bancaria de 1.054 miles de euros. Y finalmente la adjudicación a Caixa Bank de la finca sita en C/ Seseña, 7 en Yeles (Toledo) por un importe de 890 miles de euros, con un beneficio neto asociado de 120 miles de euros y una cancelación de 850 miles de euros de deuda principal. Nos hayamos además, por tanto con una o dos ventas ordinarias (realizadas con particulares) que son en cualquier caso muy reducidas.

Por otro lado, el gasto por variaciones de promociones terminadas sumadas con el de aprovisionamientos se ve minorado, siendo un reflejo de la disminución de daciones en pago en este periodo. No obstante resulta muy apreciable la diferencia en varias partidas. Por un lado, en la partida de “Variaciones de las provisiones de

tráfico” en el periodo anterior se produjo un deterioro de las existencias calculado en 3.207 miles de euros por el contrario en estos nueve meses se ha producido una reversión del deterioro en algunas existencias debidas a la mejoría en sus tasaciones.

De igual manera la partida de “Otros gastos de explotación” recoge los tres primeros trimestres del 2014 un gasto de 1.904 miles de euros que en su mayor parte corresponde a las provisiones por los nuevos ligios por prestamos reclamados contra entidades de crédito. En cambio este gasto en el 2015 se ha reducido considerablemente debido a que no han surgido nuevos procedimientos.

Como consecuencia de todo ello se aprecia una notable mejoría en el resultado de explotación, reduciéndose las pérdidas de un periodo a otro en 5 millones de euros.

A pesar de que el resultado financiero ha empeorado ligeramente como consecuencia de la incorporación del gasto financiero de Aldira que ha sido de 780 miles de euros, el resultado del ejercicio sigue mostrando una importante mejoría, esperando en los próximos años mejorar este resultado para dar un saldo positivo.

Madrid, 15 de diciembre de 2015.

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