

D. JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ, en su calidad 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. n° 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 478.260.468 nuevas acciones ordinarias de Urbas Grupo Financiero, S.A. coincide con la Nota sobre los Valores registrada en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 26 de noviembre de 2013, 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) n° 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 478.260.468 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 26 de noviembre de 2013.

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández

Presidente y Consejero Delegado

NOTA SOBRE LOS VALORES



ADMISIÓN A LA COTIZACIÓN DE 478.260.468 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 CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (4.782.604,68 €)

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 procedimiento establecido en el Anexo III y XXII del Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004, y se complementa con el Documento de Registro inscrito y verificado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en fecha 8 de agosto de 2013, 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 26 de noviembre de 2013

ÍNDICE

I.	RESUMEN	1
II.	FACTORES DE RIESGO.....	13
III.	NOTA SOBRE LOS VALORES	14
1.	PERSONAS RESPONSABLES	14
2.	FACTORES DE RIESGO	15
3.	INFORMACIÓN ESENCIAL	16
3.1	Declaración sobre el capital circulante.....	16
3.2	Capitalización y endeudamiento.....	16
3.3	Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión/oferta	18
3.4	Motivos de la oferta y destino de los ingresos.....	18
4.	INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE	19
5.	CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	27
5.1	Condiciones, estadísticas, procedimiento de suscripción y calendario previsto	27
5.2	Plan de colocación y adjudicación.....	30
5.3	Precios.....	32
5.4	Colocación y aseguramiento.....	33
6.	ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN	34
7.	TENEDORES VENDEDORES DE VALORES	36
8.	GASTOS DE LA OFERTA	37
9.	DILUCIÓN	38
10.	INFORMACIÓN ADICIONAL	39
11.	ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO DE REGISTRO.....	40

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 cita! 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>En la actualidad, el Grupo también cuenta con inversiones en energías renovables, más concretamente en el campo fotovoltaico, sector en el que ha participado en la compraventa de derechos de explotación, estando en la actualidad paralizadas y dotadas en su totalidad.</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 actual coyuntura económica durante los últimos ejercicios, debido a la crisis financiera global y a la restricción del crédito por parte de las instituciones financieras que ha golpeado duramente al sector inmobiliario, la Compañía ha mantenido una política de total reducción de la deuda financiera, de la deuda con proveedores y de los costes fijos.</p> <p>La falta de crédito y el endurecimiento de las condiciones de financiación, han llevado a buscar métodos alternativos de financiación y saneamiento de sus balances debido a su posición de empresa cotizada en la Bolsa de Valores. Estos métodos han estado centrados en varias emisiones de diversa tipología y finalidad con el claro objetivo de hacer de Urbas Grupo Financiero un proyecto viable para sus accionistas.</p> <p>A continuación presentamos las principales magnitudes de la cuenta de resultados más recientes a 30 de Septiembre de 2013 (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 3º Trimestre

(Cifras en euros)	3º Trimestre 2013	Var. 12/11	3º Trimestre 2012
Importe neto de la cifra de negocio	6.599	-12,0%	7.498
Resultado de explotación	(13.347)	-11,0%	(14.993)
Resultado antes de impuestos	(13.069)	-28,8%	(18.358)
Resultado neto	(13.088)	-28,7%	(18.358)

De la información que se desprende del siguiente cuadro podemos intentar predecir la evolución de la sociedad:

Así nos encontramos en un primer momento con una disminución poco significativa de la cifra global de ventas; no obstante si eliminamos el efecto "Dación en pago a entidades de créditos", que en el periodo del 2013 resultó 1.780 miles de euros en comparación con el del año 2012 que fue de 4.879 miles de euros, se ha producido un incremento significativo en la venta a particulares. Para final de año 2013 se prevee que la tendencia se mantenga, teniendo a la vista diversas operaciones con entidades de crédito con el fin de reducir deuda.

Por el lado de gastos de explotación la línea de austeridad marcada por la sociedad tiene su fruto en la reducción significativa de estas partidas como se puede apreciar en "Gastos de Personal" y "Servicios exteriores". En contrapartida, se ha producido un incremento sustancial en "Otros Gastos de explotación" como consecuencia de las demandas judiciales con Entidades de Crédito. Influencia notable ha tenido la "Variación de las provisiones de existencias" debido a la continua caída de la valoración del mercado de los activos inmobiliarios.

Finalmente comentar la trayectoria de la línea del resultado financiero compuesto por el gasto financiero que se ha incrementado por motivo de la inclusión en los tres primeros trimestres de los intereses moratorios relativos a las demandas judiciales en curso con las entidades financieras. Y de otra parte los ingresos financieros que son principalmente reflejo de la condonación de la deuda con entidades de crédito.

La siguiente tabla muestra la evolución del fondo de maniobra del Grupo a 31 de diciembre del 2012 (datos auditados), y a 30 de septiembre de 2013 (datos sin auditar).

Fondo de Maniobra	3º Trimestre 2013	Var. 13/12	2012
Existencias	70.843	-28,1%	98.462
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	15.904	566,0%	2.388
Otros activos financieros corrientes	1.291	-4,1%	1.346
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	400	-13,5%	462
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(95.471)	-5,9%	(101.429)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(13.853)	-4,0%	(14.423)
Otros pasivos corrientes	(3.564)	-64,6%	(10.057)
Total	(24.451)	5,2%	(23.251)

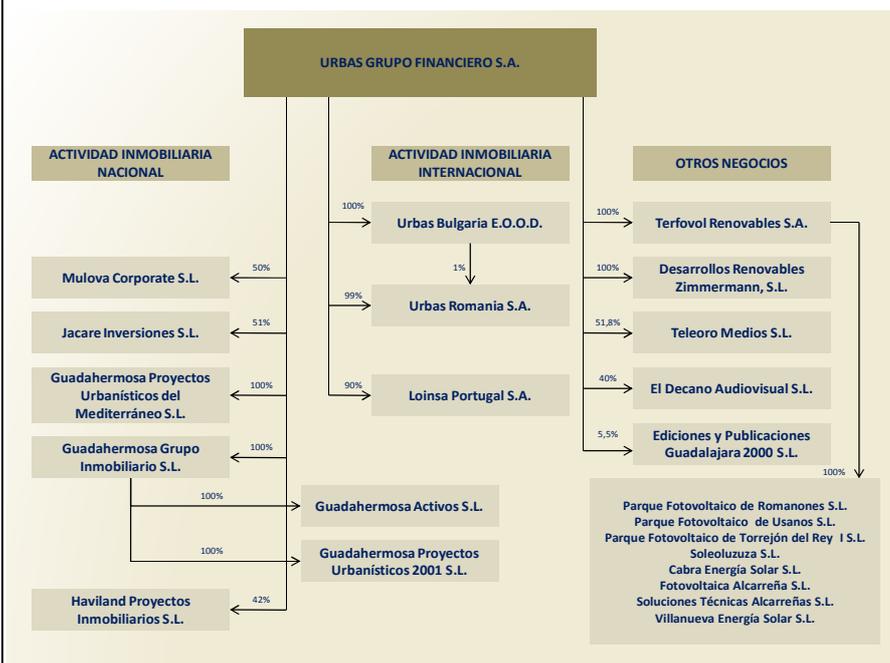
En este contexto, a 31 de diciembre de 2012, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra consolidado de (23.251) miles de euros, (24.451) miles de euros a 30 de septiembre de 2013. Este fondo de maniobra incorpora deudas con entidades de crédito con vencimiento superior a 1 año, que se reclasificaron como pasivo corriente al estar financiando activos (existencias) que se registran como activos corrientes. Dicho fondo de maniobra negativo podría originar que Urbas tuviese dificultades para atender sus pagos a corto plazo. Si la Sociedad no dispusiese de la liquidez suficiente en el momento necesario, podría producirse un impacto sustancial adverso en las actividades, el resultado de las operaciones o en la situación financiera del Grupo.

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 2013 una deuda financiera vencida de 63 millones de euros.

B.5

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

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



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

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

- D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L. y Strefeinader S.L.): 8,855%.

En virtud de las suscripciones realizadas en la ampliación de capital ejecuta en fecha 20 de septiembre de 2013, todas ellas en uso de la autorización concedida por la Junta General de fecha 25 de julio de 2013, la sociedad Tres Culturas Dos Orillas S.L., ha adquirido una participación adicional del 11,799 %, por lo que la participación de dicho accionista se incrementaría hasta el 20,654 %. Además, la sociedad Nova Lurani S.L. se convertiría en accionista significativo de la Compañía, al adquirir un 13,559 % del capital. Dicha participación está pendiente de ser admitida a negociación.

B.7 Información financiera fundamental

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

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

(Cifras en miles de euros)	2012	2011	2010
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles	30	46	22
Inmovilizaciones materiales	827	850	1.226
Inversiones inmobiliarias	8.112	8.526	8.547
Activos financieros no corrientes	49	11	40
Inversion en empresas asociadas	4.734	3.564	4.288
Activos por impuestos diferidos	1.410	5.669	7.453
Total activo no corriente	15.162	18.666	21.577
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	98.462	123.276	182.994
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.388	7.048	8.324
Otros activos financieros corrientes	1.346	1.920	2.248
Administraciones Públicas deudoras	2.278	2.025	7.121
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	462	843	655
Total activo corriente	104.936	135.112	201.342
TOTAL ACTIVO	120.098	153.778	222.920

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

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

(Cifras en miles de euros)	2012	2011	2010
PATRIMONIO NETO: (Nota 15)			
Capital social	8.588	85.877	36.485
Prima de emisión	2.355	2.355	2.355
Reservas de la Sociedad Dominante	55.219	(2.176)	36.106
Reserva de fusión	(47.190)	(47.190)	(47.072)
Reservas en sociedades consolidadas	4.061	14.062	23.102
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(38.563)	(29.916)	(47.352)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas Soc Dom.	(15.530)	23.011	3.623
Intereses minoritarios	5	5	5
Total patrimonio neto	(15.525)	23.017	3.628
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	-	-	885
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	29	1.733	3.043
Otros pasivos no corrientes	55	55	145
Provisiones a largo plazo	4.459	3.529	3.395
Pasivos por impuestos diferidos	1.412	2.236	4.021
Total pasivo no corriente	5.955	7.553	10.604
PASIVO CORRIENTE:			
Provisiones a corto plazo	21	21	21
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	101.429	102.166	135.344
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	14.423	12.391	26.233
Administraciones Públicas acreedoras	3.738	3.154	7.248
Otros pasivos corrientes	10.057	5.477	38.958
Total pasivo corriente	129.668	123.208	207.804
TOTAL PASIVO	120.098	153.778	222.920

Respecto al Patrimonio Neto nos encontramos con una notable disminución, por un lado provocada por variaciones en el capital social por las distintas ampliaciones, reducciones del mismo y cambios en el valor nominal de la acción y por otro lado las pérdidas acaecidas durante los tres ejercicios.

En el Pasivo del Balance cabe reseñar la minoración en la línea de deudas con entidades de crédito, producida por las ventas, tanto daciones de pago como venta directa a clientes y también señalar la disminución en las deudas con acreedores comerciales y otros pasivos corrientes, existentes con anterioridad al último balance auditado, estos debidos a las ampliaciones que se han efectuado por compensación de créditos, si bien la cantidad total ha aumentado, siendo dicho aumento menor que en anteriores ejercicios.

b) Cuenta de resultados(miles de euros)

Ejercicios 2012, 2011 y 2010

(Cifras en euros)	2012	2011	2010
Importe neto de la cifra de negocio	7.717	5.514	19.726
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)	(5.409)	(1.700)	(17.616)
Aprovisionamientos	(1.015)	(967)	(12.248)
Gastos de personal	(930)	(1.156)	(1.648)
Dotación a la amortización	(129)	(142)	(143)
Servicios exteriores	(2.379)	(2.450)	(7.639)
Tributos	(1.171)	(479)	(602)
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	(21.936)	(16.085)	(8.798)
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	(325)	(179)	(15.867)
Otros ingresos de explotación	50	34	237
Otros gastos de explotación	(4.859)	(458)	(60)
RESULTADO DE EXPLOTACION	(30.386)	(18.067)	(44.659)
Ingresos financieros	1	6	105
Gastos financieros	(4.739)	(5.152)	(7.203)
Gastos financieros capitalizados	-	32	105
Rtdo de ent. valoradas método de la part. Bfo / (pda)	(1.151)	(6.011)	229
Variación de instrumentos financieros	1.146	(724)	(1)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(35.129)	(29.916)	(51.425)
Impuestos sobre las ganancias	(3.434)	-	4.072
RESULTADO DEL EJERCICIO	(38.563)	(29.916)	(47.352)

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

De la información que se desprende de la cuenta de resultados podemos observar la evolución paralela de la Sociedad al entorno macroeconómico de crisis más agudizado en el sector inmobiliario.

c) Principales Ratios

Principales ratios financieros	2012	2011	2010
EBITDA	(30.257)	(17.925)	(40.908)
EBITDA/Importe neto cifra de negocios	-392,1%	-325,1%	-207,4%
Beneficio Neto/ Fondos propios medios (ROE)	-257,4%	-56,1%	-40,4%
Beneficio Neto/ Activo total (ROA)	-32,1%	-19,5%	-19,6%
Beneficio Neto/ Cifra de negocio	-499,7%	-542,5%	-221,8%
Fondo de maniobra de explotación ⁽¹⁾ (en miles de euros)	75.351	112.150	126.635
Fondo de maniobra neto ⁽²⁾ (en miles de euros)	(24.732)	11.904	(6.461)
Deuda Financiera Neta (DFN)	100.996	103.056	137.731
Ratio de apalancamiento (Total Balance / Patrimonio neto)	-7,7x	6,7x	61,5x
Deuda financiera ⁽³⁾ / Patrimonio Neto (%)	-653,5%	451,4%	3814,8%
Deuda financiera neta ⁽⁴⁾ / Deuda financiera neta + Patrimonio Neto (%)	118,2%	81,7%	97,4%
Ratio de liquidez	0,809	1,097	0,969
Deuda financiera neta / Total balance (%)	84,1%	67,0%	61,8%
Deuda financiera neta / GAV ⁽⁵⁾ (%)	88,8%	76,6%	70,5%

⁽¹⁾ El Fondo de Maniobra de explotación es la diferencia entre los activos corrientes no financieros y los pasivos corrientes no financieros.

⁽²⁾ El fondo de maniobra neto es el resultado de sumar al fondo de maniobra de explotación los activos financieros corrientes y restarle los pasivos financieros corrientes

⁽³⁾ Se trata de las deudas con entidades de crédito tanto corrientes como no corrientes, así incluidos en el balance.

⁽⁴⁾ Deuda financiera neta: Deuda financiera menos el efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

⁽⁵⁾ Gross Asset Value: Valor de mercado de los activos, conforme a las valoraciones de expertos independientes.

A continuación se muestran los datos consolidados más significativos del Grupo a 30 de septiembre de 2013 (no auditados) con datos de comparación 31 de diciembre de 2012 (auditado) y 30 de septiembre de 2012 (no auditado)

a.1.) Balance de situación: Activo

(Cifras en miles de euros)	3º Trimestre 2013	Var. 13/12	2012
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles	26	-11,8%	30
Inmovilizaciones materiales	795	-3,8%	827
Inversiones inmobiliarias	8.046	-0,8%	8.112
Activos financieros no corrientes	46	-6,2%	49
Inversión en empresas asociadas	4.397	-7,1%	4.734
Activos por impuestos diferidos	1.180	-16,3%	1.410
Total activo no corriente	14.490	-4,4%	15.162
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	70.843	-28,1%	98.462
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	15.904	566,0%	2.388
Otros activos financieros corrientes	1.291	-4,1%	1.346
Administraciones Públicas deudoras	2.120	-6,9%	2.278
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	400	-13,5%	462
Total activo corriente	90.557	-13,7%	104.936
TOTAL ACTIVO	105.047	-12,5%	120.098

Como principales variaciones del activo del balance de los 9 primeros meses de 2013 señalamos la bajada en la partida de existencias por 28 millones de euros repartidos entre las ventas como dación en pago y la venta de la participación de Urbanijar que ha afectado también al incremento de la partida de deudores comerciales en 13,5 millones de euros.

a.2.) Balance de situación: Pasivo

(Cifras en miles de euros)	3º Trimestre 2013	Var. 13/12	2012
PATRIMONIO NETO: (Nota 15)			
Capital social	15.994	86,2%	8.588
Prima de emisión	2.355	0,0%	2.355
Reservas de la Sociedad Dominante	17.949	-67%	55.219
Reserva de fusión	(47.190)	0,0%	(47.190)
Reservas en sociedades consolidadas	3.754	-7,5%	4.061
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(13.088)	-66,1%	(38.563)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas Soc Dom.	(20.227)	30,2%	(15.530)
Intereses minoritarios	5	5,2%	5
Total patrimonio neto	(20.222)	30,3%	(15.525)
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	-		-
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	29	-1,1%	29
Otros pasivos no corrientes	55	-0,1%	55
Provisiones a largo plazo	8.410	88,6%	4.459
Pasivos por impuestos diferidos	0	-100,0%	1.412
Total pasivo no corriente	8.494	42,6%	5.955
PASIVO CORRIENTE:			
Provisiones a corto plazo	21	-2,4%	21
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	95.471	-5,9%	101.429
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	13.853	-4,0%	14.423
Administraciones Públicas acreedoras	3.867	3,4%	3.738
Otros pasivos corrientes	3.564	-64,6%	10.057
Total pasivo corriente	116.775	-9,9%	129.668
TOTAL PASIVO	105.047	-12,5%	120.098

El capital social se ha incrementado en 7,5 millones tras las distintas ampliaciones de capital efectuadas durante el ejercicio.

Por el Pasivo del balance nos encontramos con un incremento de las provisiones a largo plazo generadas por los nuevos litigios.

Por contra, las deudas con entidades de crédito se han reducido a consecuencia de las daciones de pago y ventas efectuadas, igualmente destacar la disminución en los pasivos corrientes a través de la ampliación de capital por compensación de deudas.

b) Cuenta de resultados

(Cifras en euros)	3º Trimestre 2013	Var. 13/12	3º Trimestre 2012
Importe neto de la cifra de negocio	6.599	-12,0%	7.498
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)	(11.173)	63,2%	(6.844)
Aprovisionamientos	(722)	-82,4%	(4.114)
Gastos de personal	(389)	-41,3%	(664)
Dotación a la amortización	(82)	-16,6%	(98)
Servicios exteriores	(497)	-71,6%	(1.750)
Tributos	(258)	-58,0%	(616)
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	(2.795)	-59,5%	(6.899)
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	-	-100,0%	(325)
Otros ingresos de explotación	11	-87,8%	87
Otros gastos de explotación	(4.041)	218,6%	(1.268)
RESULTADO DE EXPLOTACION	(13.347)	-11,0%	(14.993)
Ingresos financieros	5.712		1
Gastos financieros	(5.091)	73,9%	(2.927)
Gastos financieros capitalizados	-		-
Rtdo de ent. valoradas método de la part. Bfo / (pda)	(343)	-5,4%	(363)
Variación de instrumentos financieros	(0)	-100,0%	(76)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(13.069)	-28,8%	(18.358)
Impuestos sobre las ganancias	(19)		0
RESULTADO DEL EJERCICIO	(13.088)	-28,7%	(18.358)

Como principales aspectos a señalar de la cuenta de resultados recogemos por un lado la leve mejoría en el resultado de explotación acaecido principalmente por la reducción en todas las líneas de gasto, excepto en la de "Otros gastos de explotación" derivada del incremento de las provisiones por litigios con las entidades de crédito entre otros - ya apuntado en el apartado f) de

		<p>este punto.</p> <p>Cabe señalar por otro lado el positivo resultado financiero, donde nos encontramos, si analizamos separadamente, con un incremento en los gastos financieros de un 74% con respecto a los del año anterior, frente al ingreso financiero generado por la condonación de la deuda registrada con motivo de la última dación en pago efectuado con las entidades de crédito.</p> <p><i>c) Principales Ratios</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Principales ratios financieros</th> <th>3º Trimestre 2013</th> <th>2012</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EBITDA*</td> <td>(13.265)</td> <td>(30.257)</td> </tr> <tr> <td>EBITDA/Importe neto cifra de negocios*</td> <td>-201,0%</td> <td>-392,1%</td> </tr> <tr> <td>Beneficio Neto/ Activo total (ROA)*</td> <td>-12,5%</td> <td>-32,1%</td> </tr> <tr> <td>Beneficio Neto/ Cifra de negocio*</td> <td>-198,3%</td> <td>-499,7%</td> </tr> <tr> <td>Fondo de maniobra de explotación (1) (en miles de euros)*</td> <td>67.962</td> <td>75.351</td> </tr> <tr> <td>Fondo de maniobra neto (2) (en miles de euros)</td> <td>(26.218)</td> <td>(24.732)</td> </tr> <tr> <td>Deuda Financiera Neta (DFN)</td> <td>95.100</td> <td>100.996</td> </tr> <tr> <td>Ratio de apalancamiento (Total Balance / Patrimonio neto)</td> <td>-5,2x</td> <td>-7,7x</td> </tr> <tr> <td>Deuda financiera(3) / Patrimonio Neto (%)</td> <td>-472,3%</td> <td>-653,5%</td> </tr> <tr> <td>Deuda financiera neta(4) / Deuda financiera neta + Patrimonio Neto (%)</td> <td>127,0%</td> <td>118,2%</td> </tr> <tr> <td>Ratio de liquidez</td> <td>0,775</td> <td>0,809</td> </tr> <tr> <td>Deuda financiera neta / Total balance (%)</td> <td>90,5%</td> <td>84,1%</td> </tr> <tr> <td>Deuda financiera neta / GAV(5) (%)</td> <td>112,4%</td> <td>88,8%</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Los datos de los períodos reflejados no son comparables por la no equivalencia de dichos períodos.</p> <p>⁽¹⁾ El Fondo de Maniobra de explotación es la diferencia entre los activos corrientes no financieros y los pasivos corrientes.</p> <p>⁽²⁾ El fondo de maniobra neto es el resultado de sumar al fondo de maniobra de explotación los activos financieros corrientes y restar los pasivos financieros corrientes.</p> <p>⁽³⁾ Se trata de las deudas con entidades de crédito tanto corrientes como no corrientes, así incluidos en el</p> <p>⁽⁴⁾ Deuda financiera neta: Deuda financiera menos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</p> <p>⁽⁵⁾ Gross Asset Value: Valor de mercado de los activos, conforme a las valoraciones de expertos</p>	Principales ratios financieros	3º Trimestre 2013	2012	EBITDA*	(13.265)	(30.257)	EBITDA/Importe neto cifra de negocios*	-201,0%	-392,1%	Beneficio Neto/ Activo total (ROA)*	-12,5%	-32,1%	Beneficio Neto/ Cifra de negocio*	-198,3%	-499,7%	Fondo de maniobra de explotación (1) (en miles de euros)*	67.962	75.351	Fondo de maniobra neto (2) (en miles de euros)	(26.218)	(24.732)	Deuda Financiera Neta (DFN)	95.100	100.996	Ratio de apalancamiento (Total Balance / Patrimonio neto)	-5,2x	-7,7x	Deuda financiera(3) / Patrimonio Neto (%)	-472,3%	-653,5%	Deuda financiera neta(4) / Deuda financiera neta + Patrimonio Neto (%)	127,0%	118,2%	Ratio de liquidez	0,775	0,809	Deuda financiera neta / Total balance (%)	90,5%	84,1%	Deuda financiera neta / GAV(5) (%)	112,4%	88,8%
Principales ratios financieros	3º Trimestre 2013	2012																																										
EBITDA*	(13.265)	(30.257)																																										
EBITDA/Importe neto cifra de negocios*	-201,0%	-392,1%																																										
Beneficio Neto/ Activo total (ROA)*	-12,5%	-32,1%																																										
Beneficio Neto/ Cifra de negocio*	-198,3%	-499,7%																																										
Fondo de maniobra de explotación (1) (en miles de euros)*	67.962	75.351																																										
Fondo de maniobra neto (2) (en miles de euros)	(26.218)	(24.732)																																										
Deuda Financiera Neta (DFN)	95.100	100.996																																										
Ratio de apalancamiento (Total Balance / Patrimonio neto)	-5,2x	-7,7x																																										
Deuda financiera(3) / Patrimonio Neto (%)	-472,3%	-653,5%																																										
Deuda financiera neta(4) / Deuda financiera neta + Patrimonio Neto (%)	127,0%	118,2%																																										
Ratio de liquidez	0,775	0,809																																										
Deuda financiera neta / Total balance (%)	90,5%	84,1%																																										
Deuda financiera neta / GAV(5) (%)	112,4%	88,8%																																										
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 2010, 2011 y 2012.</p> <p>Los informes de auditoría de los ejercicios 2010, 2011 y 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 los informes de auditoría del ejercicio 2012, 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 2012 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>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 está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras del Grupo, la formalización de nuevas vías de financiación y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera del Grupo. Igualmente destacan, que 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 adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.</p>																																										
B.11	Capital de explotación.	<p>La evolución del fondo de maniobra durante estos últimos tres años ha estado condicionada por el deterioro provocado por la valoración de existencias, cuyo importe global registrado desde el año 2008 hasta el 2012 ha sido de 93.043 miles de euros. Lo cual ha motivado que la sociedad haya tenido que solventar este desequilibrio patrimonial mediante distintas ampliaciones de capital. A 31/12/2012 el fondo de maniobra negativo se elevó a (23.251) miles de euros, mientras el registrado a septiembre del 2013 ha sido (24.451) miles de euros, provocado por las pérdidas registradas durante estos 9 primeros meses del ejercicio que han sido amortiguadas por las ampliaciones de capital realizadas en dicho periodo.</p> <p>La compañía considera necesario para garantizar el cumplimiento de sus compromisos económicos y la continuidad de la actividad realizar nuevamente una ampliación, a lo que hay que unir la necesidad de reestructuración del Pasivo Financiero por la línea de la reducción del mismo bien a través de daciones en pago o mediante ejecución extrajudicial y por la línea de la refinanciación de deuda vencida sin que ello genere un mayor coste añadido.</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 ES0182280018</p> <p>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 ES0182280091.</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 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 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 octubre de 2013, quedando inscrita en el Registro Central de Anotaciones en Cuenta a cargo de Iberclear el día 30 de octubre de 2013.</p> <p>El importe nominal finalmente ejecutado de la ampliación de capital representa un 42,659 % del capital social de Urbas antes de su ejecución y un 29,903 % 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 registro del presente el capital social de la Compañía inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, es de QUINCE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (15.993.852,60 €), distribuido en 1.599.385.260 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 1.599.385.260. Todas ellas están emitidas y admitidas a cotización salvo la siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> Con fecha 20 de septiembre de 2013, se procede a ejecutar la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 25 de julio de 2013, procediendo a aumentar el capital social por un importe nominal 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 primer periodo abierto al efecto. Inscrita en el Registro Mercantil el 24 de octubre de 2013, quedando inscrita en el Registro Central de Anotaciones en Cuenta a cargo de Iberclear el día 30 de octubre de 2013. Estas acciones son objeto de la presente Nota de Valores.
C.4	<i>Descripción de los derechos vinculados a las acciones.</i>	Las Acciones Nuevas atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables. En particular, gozarán del derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y derecho a dividendo, derecho de asistencia y voto en las juntas generales, derecho de suscripción en la emisión de acciones nuevas o de obligaciones convertibles, derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación y derecho de información.
C.5	<i>Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.</i>	Las acciones Nuevas serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (la "Ley del Mercado de Valores") y demás normativa de desarrollo.
C.6	<i>Negociación.</i>	Se ha solicitado la admisión a cotización de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).
C.7	<i>Descripción de la política de dividendos.</i>	<p>El Art. 28 de los Estatutos Sociales de Urbas señala lo siguiente:</p> <p>"Del beneficio líquido que resulte del balance después de deducidos los gastos y de atender debidamente las amortizaciones, se aplicará:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La cantidad precisa para cumplir las obligaciones impuestas por la Ley sobre reservas obligatorias. - 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. - El resto se distribuirá en la forma en que acuerde la Junta General a propuesta del Consejo de Administración." <p>En la actualidad Urbas no ha establecido una política de reparto de dividendos, la cual, en cualquier caso y adicionalmente a lo expuesto dependerá de la obtención de beneficios.</p>
Sección D-Riesgos		
D.1	<i>Información fundamental sobre los principales riesgos específicos del emisor o de su sector de actividad.</i>	<p>FACTORES DE RIESGO ESPECÍFICOS DEL EMISOR.</p> <p><u>Riesgo de empresa en funcionamiento</u></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 del Grupo para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance de situación, que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará.</p> <p><u>Riesgo de desequilibrio patrimonial</u></p> <p>El Patrimonio Neto del Grupo asciende a un total de (15.525) miles de euros a 31 de diciembre de 2012. La Sociedad Dominante registra a la misma fecha un Patrimonio Neto por importe de (14.896) miles de euros. Ello situaría a la compañía en supuesto de disolución, si no fuere de aplicación el Real Decreto- Ley 3/2013 de 22 de febrero, aplicable para los ejercicios que se cierran en</p>

2013.

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 se 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 han visto seriamente restringidas 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.

Dada la actual crisis del sector financiero internacional y, en particular, del mercado inmobiliario en España, hace que la Sociedad tenga serias dificultades de 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.

A fecha 31.12.12 la deuda bruta de la Sociedad asciende a 135,6 millones de euros.

En cuanto a la deuda financiera bruta asciende a 101,5 millones de euros, de los cuales 60,2 millones de euros de principal y 4,48 millones de euros de intereses, se encuentra vencido e impagado.

Adicionalmente, al margen de la deuda financiera, la Sociedad tiene también deudas con terceros por importe de 34,16 millones de euros; de dicho importe, 10,43 millones de euros se encuentra vencido e impagado.

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 2013, una deuda financiera vencida de 63 millones de euros.

En este contexto, a 31 de diciembre de 2012, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra consolidado de (23.251) miles de euros, y (24.451) miles de euros a 30 de septiembre de 2013. Este fondo de maniobra incorpora deudas con entidades de crédito con vencimiento superior a 1 año, que se reclasificaron como pasivo corriente al estar financiando activos (existencias) que se registran como activos corrientes. Dicho fondo de maniobra negativo podría originar que Urbas tuviese dificultades para atender sus pagos a corto plazo. Si la Sociedad no dispusiese de la liquidez suficiente en el momento necesario, podría producirse un impacto sustancial adverso en las actividades, el resultado de las operaciones o en la situación financiera del Grupo.

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 también 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 adjuntas, 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.

Reclamaciones judiciales y extrajudiciales

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

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 0,6 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

		<p>valor podrían verse limitados.</p> <p><u>Riesgo de falta de generación de capital circulante.</u></p> <p>La situación del sector, podría hacer que las previsiones de la Compañía de generar el capital circulante necesario no dieran el resultado preciso, lo que podría comprometer la actividad ordinaria del Grupo.</p> <p><u>Riesgos derivados de la falta de diversificación de negocio.</u></p> <p>La principal actividad de Urbas Grupo Financiero es la promoción de viviendas tanto de primera residencia como de segunda residencia, por lo que queda patente la concentración de negocio en esas líneas de actividad y los riesgos que pueden implicar para el Grupo la falta de diversificación.</p> <p><u>Riesgos derivados de la falta de diversificación de las líneas del negocio inmobiliario.</u></p> <p>Urbas Grupo Financiero intentará si las condiciones de mercado lo permiten, disminuir su reserva de suelo residencial e incrementar la diversificación del negocio inmobiliario para concentrar una parte significativa de su actividad en el negocio patrimonial.</p> <p><u>Riesgo de fluctuación de los tipos de interés de referencia.</u></p> <p>El 81.73% de la deuda del Grupo a diciembre de 2012 es variable referenciada al Euribor, por lo que cualquier tipo de incremento sobre esos tipos de interés de referencia, tienen un impacto directo en la cuenta de resultados.</p> <p><u>Riesgo de no compensación de bases imponibles negativas.</u></p> <p>El aprovechamiento de bases imponibles negativas constituye una fuente de creación de valor. El transcurso del tiempo sin generación de beneficios antes de impuestos provoca, por efecto de la prescripción, la pérdida de la posibilidad de aprovechamiento del escudo fiscal inherente a las mismas.</p> <p>Por tanto, si la Sociedad, durante dicho periodo, no consiguiese obtener los beneficios en cuantía suficientes para compensar las bases imponibles negativas pendientes a día de hoy, o se produjese un cambio en la normativa fiscal actual que eliminase o limitase el derecho a compensar este importe en el futuro, podría tener un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera futura.</p> <p><u>Riesgo de daños</u></p> <p>Los activos inmobiliarios están expuestos al riesgo de daños que podrían producirse por robos, incendios, inundaciones u otras causas. También podría incurrirse en responsabilidad con terceros por accidentes o daños derivados de los propios activos en cartera.</p> <p><u>Riesgo relativo a la composición de la comisión de nombramientos y retribuciones.</u></p> <p>A fecha de registro del presente folleto informativo la compañía incumple el artículo 32 del reglamento del consejo de administración en cuanto a la composición de esta comisión ya que dos de sus miembros tienen el carácter de consejeros ejecutivos, y el presidente no ostenta el carácter de consejero externo independiente.</p> <p><u>Riesgo relativo al origen de los ingresos de la compañía.</u></p> <p>Durante el ejercicio 2012, el origen del 72.3 % de los ingresos existentes en la Compañía ha provenido de operaciones de dación en pago formalizadas con entidades bancarias adjudicando el activo en pago de la deuda garantizada por éste.</p> <p>Dada la situación actual de la Compañía, y la crisis global en lo que a financiación de nuevas operaciones o de las ya existentes, existe el riesgo de que dicho porcentaje sea todavía más significativo en los próximos ejercicios.</p> <p><u>Riesgos medioambientales.</u></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><u>Riesgo de conflicto de intereses de los accionistas mayoritarios y consejeros</u></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><u>Riesgo de conflictos de intereses en operaciones con partes vinculadas</u></p> <p>Urbas Grupo Financiero considera que todas sus operaciones con partes vinculadas se han negociado en condiciones de mercado. No se descarta seguir realizando operaciones de esta tipología en un futuro, siempre en condiciones normales de mercado.</p> <p>La regulación general de los conflictos de interés aplicable a las operaciones con partes vinculadas, se desarrolla en el artículo 2 y 7 del Reglamento Interno de Conducta en donde se establecen los principios generales de actuación de las Personas Afectadas, el procedimiento de comunicación de conflictos, la definición de potenciales conflictos, y la obligación de actualización de la información relativa a potenciales conflictos.</p> <p>Por el momento ninguna de las Comisiones del Consejo de Administración ha sido encargada de velar por el cumplimiento de los requisitos establecidos para dichas operaciones, reduciéndose su control y valoración al Consejo de Administración según se ha reflejado, comprometiéndose la Compañía a encargar dichas funciones a la Comisión de Auditoría en el plazo más breve posible.</p>
D.2	<p><i>Información fundamental sobre los principales riesgos del sector de actividad del emisor.</i></p>	<p>FACTORES DE RIESGO DEL SECTOR DE ACTIVIDAD DEL EMISOR</p> <p><u>Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria.</u></p> <p>La actividad inmobiliaria es una actividad sujeta a los ciclos dependientes del entorno económico financiero. En los últimos ejercicios el débil crecimiento o estancamiento de las economías europeas y mundiales en general y de la española en particular, los problemas de deuda pública y medidas de austeridad implantadas, el aumento del IVA, el incremento del paro hasta cifras superiores al 25% y la restricción de acceso al crédito unida al endurecimiento de las condiciones de financiación por parte de las entidades financieras han producido un estancamiento en la demanda de viviendas que unido a la sobreoferta de producto en</p>

		<p>muchos mercados, ha originado un descenso en los precios de venta de los inmuebles así como un mayor plazo para vender las unidades en cartera.</p> <p>La actividad inmobiliaria en España ha tenido una bajada muy importante en los últimos tres ejercicios de modo que permanece en unos niveles muy bajos. Por consiguiente las sociedades del sector están sufriendo un fuerte ajuste negativo en las valoraciones de los activos.</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 hipotecarios. El endurecimiento de los requisitos exigidos por la banca, así como el incremento de los diferenciales aplicados al tipo de interés de referencia (Euribor), han originado una contracción de la demanda de bienes inmobiliarios.</p> <p><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.</p> <p><u>Ilquidez 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>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> <ol style="list-style-type: none"> a. Durante diez años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, si bien este riesgo estaría cubierto por el seguro decenal para aquellas edificaciones cuya licencia de obra es de fecha posterior al 6 de mayo de 2000. b. Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del edificio.
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 20 de septiembre de 2013, que está pendiente de admisión, realizada mediante la emisión de un total de 478.260.468 acciones nuevas representa, el 29,903 % 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 42,659 %.</p>
Sección E-Oferta		
E.1	<p><i>Ingresos netos sociales y cálculo de los gastos totales de la oferta, incluidos los gastos es limados aplicados al inversor por el emisor.</i></p>	<p>La ampliación de capital supuso la cancelación de pasivo no bancario por un importe total de CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (4.782.604,68 €), mediante compensación de créditos que cumplían los requisitos previstos en el Art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital.</p> <p>Los gastos estimados de emisión y admisión a cotización de las nuevas acciones (excluyendo IVA), ascienden aproximadamente a</p>

		15.436 euros, por lo que representan aproximadamente el 0,322 % del pasivo total cancelado.
E.2a	<i>Motivos de la oferta y destino de los ingresos.</i>	<p>El Consejo de Administración consideró altamente conveniente transformar la deuda que la Sociedad mantenía con ciertos acreedores de la Compañía en acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., entendiéndose que se trataba de una operación altamente beneficiosa por cuanto permitía consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, así como la cancelación hasta donde alcanzaba del pasivo no bancario permitiendo al mismo tiempo la incorporación de nuevos socios que refuerzan la actividad y el desarrollo de los negocios sociales.</p> <p>Por beneficio de la Sociedad y por especificidad de la oferta, se trató de una ampliación de capital dirigida exclusivamente a los acreedores que cumplían los requisitos del artículo 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital. Por este motivo se preveía una ampliación destinada no al mercado sino que se trató de una colocación privada dirigida exclusivamente a ciertos acreedores de la Compañía, quienes en su caso, suscribieron la ampliación mediante la compensación de deuda que ostentaban frente a aquélla. Igualmente el Consejo de Administración entendió que dicha propuesta era necesaria por razones de consolidación de balance, disminución de pasivo, y atención de exigencias de reembolso de los créditos incluidos en el presente Folleto Informativo.</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 CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (4.782.604,68 €) mediante compensación de créditos que cumplen los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, es decir, que los mismos, al menos en un 25 % estaban vencidos y exigibles, y por tanto eran líquidos, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años, todo lo cual implicó la extinción de éstos de conformidad con lo establecido en el art. 1156 y ss. del Código Civil.</p>
E.3	<i>Descripción de las condiciones de la oferta.</i>	<p>La ampliación de capital fue una operación dirigida exclusivamente a los acreedores que cumplieran los requisitos legalmente establecidos quienes en su caso, y libremente, suscribieron la ampliación mediante la compensación de deuda que ostentaban frente a la Compañía. Las características y naturaleza de los créditos, la identidad de las personas que suscribieron las acciones correspondientes en compensación de créditos, número de estas y cuantía total se incluyó en el informe formulado por el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero S.A, así como en el emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, que acreditaba que, una vez verificada la contabilidad social, resultaban exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar, los cuales se pusieron a disposición de los accionistas en el momento de convocatoria de la Junta.</p> <p>Debido al elevado número de posibles suscriptores, un total de 48, incluidos en los informes preceptivos en cumplimiento de los artículos 301 y 308 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y a la dificultad de que todos ellos comparecieran en el mismo momento para suscribir las acciones a las que tenían derecho en función del acuerdo aprobado por la Junta General Extraordinaria de fecha 25 de julio de 2013, 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.</p> <p>Durante el primer plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto mediante escritura de protocolización de acuerdos sociales autorizada por el Notario de Madrid, Don Francisco Consegal García, el día 6 de septiembre de 2013, con el número 294 de protocolo, se produjeron suscripciones, adhesiones y ratificaciones de aquellos acreedores incluidos en el acuerdo mencionado de la Junta General de fecha 25 de julio de 2013, 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 7 acreedores por un importe nominal 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, 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 octubre de 2103 y en el Registro Central de Anotaciones en Cuenta a cargo de Iberclear el día 30 de octubre de 2013.</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 25 de julio de 2013 no tuvieron derecho de suscripción preferente en la ampliación de capital, por no concurrir al tratarse de modalidad de aumento por compensación especial, distinta de la aportación dineraria.</p> <p>Ello implica que con la ampliación de capital que se ha tramitado, por un importe total de CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (4.782.604,68 €), la participación de los accionistas existentes a fecha de inscripción de la ampliación en el Registro Mercantil se ha visto diluida en un 42,659 %.</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, y teniendo en cuenta los dos tramos pendientes de admisión a fecha de la presente, mediante la emisión de 478.260.468 acciones nuevas representa, el 29,9028% 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 42,659 %.

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.

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, en nombre y representación de Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante, "Urbas" o "la Compañía"), en su condición de Presidente y Consejero Delegado de la misma y especialmente autorizado al efecto en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de la Compañía celebrada en primera convocatoria el día 25 de julio de 2013, 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, como responsable de la presente Nota sobre los Valores, asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el mismo es, según su conocimiento conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

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

Ver apartado II del presente Documento.

3. INFORMACIÓN ESENCIAL.

3.1. Declaración sobre el capital circulante.

El Grupo ha incurrido en pérdidas que han supuesto una reducción significativa de los fondos propios y la existencia de un fondo de maniobra negativo de cuantía significativa, factores que ponen en duda el seguimiento del principio contable de empresa en funcionamiento y, en consecuencia, la capacidad del Grupo para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance de situación, que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará. A 31 de diciembre de 2012, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra consolidado de (23.251) miles de euros, y (24.451) miles de euros a 30 de septiembre de 2013. Este fondo de maniobra incorpora deudas con entidades de crédito con vencimiento superior a 1 año, que se reclasificaron como pasivo corriente al estar financiando activos (existencias) que se registran como activos corrientes. Dicho fondo de maniobra negativo podría originar que Urbas tuviese dificultades para atender sus pagos a corto plazo. Si la Sociedad no dispusiese de la liquidez suficiente en el momento necesario, podría producirse un impacto sustancial adverso en las actividades, el resultado de las operaciones o en la situación financiera del Grupo.

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 2013 una deuda financiera vencida de 63 millones de euros.

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

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

No obstante todo lo expuesto, existen diversos factores que tienden a reducir o eliminar la duda sobre la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, como son la confianza en el éxito de las operaciones futuras de la Sociedad, la formalización de nuevas vías de financiación y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad.

3.2. Capitalización y endeudamiento.

A continuación se recogen las principales cifras de capitalización a fecha 31 de diciembre de 2012 (datos auditados) y a 30 de septiembre de 2013 (datos no auditados):

Capitalización (cifras en miles de euros)	3º Trimestre 2013	2012
Capital social	15.994	8.588
Prima de emisión	2.355	2.355
Reservas de la Sociedad Dominante	17.949	55.219
Reserva de fusión	(47.190)	(47.190)
Reservas en sociedades consolidadas	3.754	4.061
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(13.088)	(38.563)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	(20.227)	(15.530)
Intereses minoritarios	5	5
Total patrimonio neto	(20.222)	(15.525)

Desde el 31 de diciembre 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 ejecuta 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 que se inició mediante la escritura pública mencionada en el acuerdo primero, habiendo concluido el 18 de septiembre de 2013. Las acciones emitidas en base a esta ampliación de capital son objeto de esta nota de valores.

A fecha del presente el capital social de la Compañía inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, es de QUINCE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (15.993.852,60 €), distribuido en 1.599.385.260 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 1.599.385.260, ambas inclusive. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y cotizan en las bolsas de valores de Madrid y Barcelona. Al 31 de diciembre de 2012, el valor de cotización ascendía a 0,013 euros.

Las cifras de endeudamiento a 31 de diciembre de 2012 (datos auditados) y 30 de septiembre de 2013 se recogen en la siguiente tabla:

Endeudamiento (cifras en euros)	3º Trimestre 2013	2012
Total pasivo corriente	116.775	129.668
Garantizada	87.150	96.133
No garantizada (1)	29.625	33.535
Total pasivo no corriente	8.494	5.955
Garantizada	29	29
No garantizada (2)	8.465	5.926

(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.

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

La deuda financiera neta del Grupo a 31 de diciembre de 2012 (datos auditados) y 30 de septiembre de 2013 se recogen en la siguiente tabla:

Cifras en miles de euros	3º Trimestre 2013	2012
Deuda financiera corriente	95.471	101.429
Deuda a financiera no corriente	29	29
Total deuda financiera	95.500	101.458
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	400	462
Total Deuda Financiera Neta	95.100	100.996

Durante los 9 primeros meses del ejercicio 2013 se ha producido un descenso significativo en la deuda financiera neta por valor de 6 millones de euros como consecuencia de las operaciones con entidades de crédito, fundamentalmente concretadas en acuerdo con Caixabank S.A., por el que la compañía ha transmitido a una filial de dicha Entidad, existencias inmobiliarias por un precio total de 7,7 millones de euros que ha sido aplicado al pago íntegro de las deudas que garantizaban dichos activos.

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

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

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

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

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

Por tanto, no se trató de una operación que permitiera a la Sociedad obtener ingresos, sino que ha permitido la cancelación de pasivo no bancario por un importe total de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (4.782.604,68 €)** 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 ES0182280091

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 correspondientes al ejercicio 2013 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 al 1 de enero de 2013 pendientes de pago a los accionistas de la Compañía.

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

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

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

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

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

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

Derechos de voto

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

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

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

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

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

Los adjudicatarios de nuevas acciones tendrán derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con 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 25 de julio de 2013, acordó una ampliación de capital mediante compensación de créditos que cumpliesen los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado. Esta autorización para aumentar el capital social incluyó la de emitir y solicitar la admisión a cotización, de las acciones representativas del mismo necesarias para llevar a efecto el derecho de suscripción de acciones, proceder a la adjudicación de las mismas en base a la relación de aportantes que figuraba en los informes emitidos al efecto, así como la de dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital social acomodando dicha cifra al nuevo capital resultante, y para, en su caso, anular la parte de dicho aumento de capital que no hubiera sido necesaria para la suscripción pudiéndose declarar incompleta la ampliación.

Como consecuencia de dicha delegación se ha llevado a cabo la siguiente ampliación de capital:

- Con fecha 20 de septiembre 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 primera convocatoria el pasado 25 de julio de 2013, procediendo a aumentar el capital social de la compañía por un importe nominal 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 primer periodo abierto al efecto. Las acciones emitidas en esta ampliación de capital son objeto de la presente Nota de 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 24 de septiembre de 2013, ante el notario de Madrid D. Ignacio Sáenz de Santamaría y Vierna, número 3249 de protocolo, subsanada mediante otorgada ante el mismo Notario el día 17 de octubre de 2013, número 3570 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 octubre de 2013 y en el Registro Central de Anotaciones en Cuenta a cargo de Iberclear el día 30 de octubre de 2013.

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 haber sido excluido el derecho de suscripción preferente en la presente ampliación 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 de su IRPF. Gozan de exención con el límite 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 21%. 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 21% con el límite de los primeros 1.500 euros obtenidos en un ejercicio, y el resto se someten al tipo del 21%, hasta 6.000 euros. Entre 6.000,01 y 24.000 euros se tributará al 25% y mas de 24.000,01 euros se tributará al 27%.. 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 adquisición y el valor de transmisión de dichas acciones.

A estos efectos, 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.

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

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.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto en transmisiones de acciones, o de derechos de suscripción, se integrarán en la base imponible del ahorro, tributando al tipo del 21% hasta el límite de los primeros 6.000 euros obtenidos en un ejercicio, a partir de 6.000,01 hasta 24.000 tributan al 25% y a partir de 24.000,01 euros la tributación sería del 27%..

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.

Desde el ejercicio 2008 goza de una deducción de la cuota íntegra del 100%, lo que de hecho ha eliminado su gravamen. Además se han eliminado las obligaciones de autoliquidación y declaración, si bien, el Real Decreto Ley 13/2011, se ha restablecido dicho gravamen con carácter temporal, para los ejercicios 2011 y 2012, que además se ha prorrogado para el ejercicio 2013, por lo que habrá que estar a lo establecido en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, en lo que a dichos ejercicios se refiere, que establece que para el cálculo de la base imponible, 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.

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, dependiendo de la escala general de gravamen, y de determinadas circunstancias del sujeto pasivo en relación a su patrimonio preexistente y a su relación de parentesco con el causante o donante, oscilará entre el 0% y el 81,6%.

b) Entidades residentes en territorio español.

Impuesto sobre Sociedades.

Tributación de dividendos

Los contribuyentes del IS que reciban dividendos de Urbas deberán integrar en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios recibidos, en la forma prevista en los artículos 10 y siguientes de la LIS. Además tendrán derecho a deducir, salvo excepciones, en concepto de deducción por doble imposición de dividendos, el 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de dichos dividendos.

No obstante, la deducción anterior será del 100% de la cuota íntegra cuando el porcentaje de participación sea igual o superior al 5%, siempre que dicho porcentaje mínimo se hubiere tenido de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar el año. Esta deducción será también de aplicación en los casos en que se haya tenido dicho porcentaje de participación pero, sin embargo, sin haberse transmitido la participación, se haya reducido el porcentaje tenido hasta un mínimo del tres por ciento como consecuencia de que la entidad participada haya realizado una operación acogida al régimen fiscal especial establecido en el Capítulo VIII del Título VII de la LIS o una operación en el ámbito de ofertas públicas de adquisición de valores. Lo anterior será aplicable a los dividendos distribuidos dentro del plazo de tres años desde la realización de la operación en tanto que en el ejercicio correspondiente a la distribución no se transmita totalmente la participación o ésta quede por debajo del porcentaje mínimo exigido del tres por ciento.

Las cantidades no deducidas por insuficiencia de cuota íntegra podrán deducirse de las cuotas íntegras de los períodos impositivos que concluyan en los siete años inmediatos y sucesivos.

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 19% 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.

Rentas derivadas de la transmisión de las acciones

Los sujetos pasivos del IS deberán integrar en su base imponible la renta derivada de la transmisión de las acciones objeto de la ampliación de capital en la forma prevista en los artículos 10 y siguientes de la LIS.

Los sujetos pasivos del IS que tengan un porcentaje de participación con anterioridad a la transmisión, directo o indirecto, igual o superior al 5% del capital social de Urbas, y hubieran poseído dicho porcentaje mínimo durante el año anterior al día de la transmisión, tendrán derecho a deducir de su cuota íntegra el resultado de aplicar el tipo de gravamen al incremento neto de los beneficios no distribuidos generados por Urbas que correspondan a la participación transmitida durante el tiempo de tenencia de dicha participación, o al importe de la renta computada si ésta fuese menor, en las condiciones y con los requisitos establecidos en la deducción para evitar la doble imposición de plusvalías de fuente interna.

Adicionalmente, y por la parte de renta que no se beneficie de la indicada deducción por doble imposición, dichos inversores podrán beneficiarse de la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios regulada en la LIS, si reinvierten el importe obtenido en la transmisión de las acciones dentro de los plazos y de acuerdo con los requisitos indicados en el artículo 42.

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.

El presente apartado analiza, con carácter general, el tratamiento fiscal aplicable a los suscriptores no residentes en territorio español, excluyendo a aquellos que (i) actúen en el territorio español mediante un establecimiento permanente al cual estén afectas las acciones de Urbas, cuyo régimen fiscal es idéntico, con determinadas especialidades, al descrito para los inversores sujetos pasivos del IS, y aquellos que (ii) tengan o hayan tenido una participación directa o indirecta de al menos el 25% del capital de Urbas. Entre dichos suscriptores se encuentran las personas físicas que adquieran la condición de residentes fiscales en territorio español como consecuencia de su desplazamiento a dicho territorio y que, cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 93 del LIRPF, opten por tributar por el IRNR durante el período impositivo en que tenga lugar el cambio de residencia y los cinco siguientes.

Los suscriptores deberán tener en cuenta las particularidades de los Convenios para evitar la doble imposición que sus Estados de residencia hayan firmado con España y que puedan serles de aplicación.

Tributación de dividendos

Los dividendos distribuidos por Urbas a los accionistas no residentes en territorio español estarán, como regla general, sometidos a tributación por el IRNR al tipo de gravamen del 21% sobre el importe íntegro distribuido.

Con carácter general, Urbas efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRNR del 21%. No obstante, cuando en virtud de la residencia fiscal del preceptor resulte aplicable una exención prevista en el IRNR o en un Convenio para evitar la doble imposición suscrito por España que establezca un tipo reducido de tributación, se aplicará, en su caso, la exención interna o el tipo de gravamen reducido previsto en el Convenio para dividendos, previa la acreditación de su residencia fiscal en la forma establecida por la normativa en vigor.

Cuando resulte de aplicación una exención o un tipo reducido de tributación previsto en un Convenio, y el suscriptor no haya acreditado el derecho a la tributación al tipo reducido o a la exclusión de retención dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, el suscriptor podrá solicitar a la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar la mencionada devolución a la Hacienda Pública española.

Ganancias y pérdidas patrimoniales

Las ganancias patrimoniales obtenidas por suscriptores no residentes derivadas de la transmisión de las acciones objeto de la ampliación de capital se consideran renta obtenida en territorio español y estarán, como regla general, sometida a tributación por el IRNR al tipo general del 21%.

La cuantía de la ganancia o pérdida patrimonial se computará por diferencia entre el valor de adquisición y el valor de transmisión.

A estos efectos, el valor de adquisición de las nuevas acciones vendrá determinado por la suma del importe pagado, en su caso, para la adquisición de derechos de suscripción preferentes, y el importe desembolsado para la suscripción 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 importes inherentes a la citada transmisión que sean satisfechos por el transmitente.

No obstante, están exentas del IRNR las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de Urbas en los siguientes casos:

- Cuando la transmisión se realice en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y el transmitente sea residente en un Estado que tenga suscrito con España un Convenio para evitar la doble imposición con cláusula de intercambio de información. En la actualidad, todos los Convenios firmados por España contienen dicha cláusula.
- Cuando el transmitente sea residente en otro Estado miembro de la Unión Europea, incluso en los casos en los que la ganancia patrimonial sea obtenida por ese residente en la Unión Europea a través de un establecimiento permanente situado a su vez en otro Estado miembro de la Unión Europea.

Ninguna de las exenciones anteriores será aplicable cuando la ganancia patrimonial se obtenga a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales. Además, será necesario justificar la residencia fiscal mediante un certificado de residencia expedido por las autoridades fiscales del país de residencia, que tendrá una validez de un año desde su fecha de expedición.

Adicionalmente, la ganancia patrimonial no estará sometida a tributación por el IRNR si el transmitente tiene derecho a la aplicación de un Convenio para evitar la doble imposición suscrito con España que establezca que dicha ganancia patrimonial sólo puede someterse a imposición en el Estado en que reside el transmitente. A

estos efectos será necesario aportar un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente, donde deberá constar expresamente que el contribuyente es residente en el sentido definido en el Convenio, o el formulario que a tal efecto establezca el citado Convenio. Este certificado tendrá igualmente una validez de un año. La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas patrimoniales. Cuando el inversor posea valores homogéneos, adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.

Las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes no están sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRNR. El inversor no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y el modelo de declaración previstos.

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.

Desde el ejercicio 2008 goza de una deducción de la cuota íntegra del 100%, lo que de hecho ha eliminado su gravamen. Además se han eliminado las obligaciones de autoliquidación y declaración, si bien, el Real Decreto Ley 13/2011, se ha restablecido dicho gravamen con carácter temporal, para los ejercicios 2011 y 2012, que además se ha prorrogado para el ejercicio 2013, por lo que habrá que estar a lo establecido en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, en lo que a dichos ejercicios se refiere, que establece que para el cálculo de la base imponible, 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.

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 48, 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 25 de julio de 2013, 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.

En el primer plazo de ratificación y adhesión, que es objeto de la presente, de ampliación de capital abierto mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Francisco Consegal García, el día 6 de septiembre de 2.013, con el número 294 de protocolo, se produjeron suscripciones, adhesiones y ratificaciones de aquellos acreedores incluidos en el acuerdo mencionado de la Junta General de fecha 25 de julio de 2013, 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 7 acreedores por un importe nominal 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.

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 25 de julio de 2013 en cumplimiento de los artículos 301 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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

NOMBRE	CARACTERÍSTICAS	IMPORTE (euros)	NÚMERO DE ACCIONES A EMITIR
AGUSTIN PELAEZ FINAT	Tasación de costas proc.950/2006 de fecha 18/04/2012	52.055,83	5.205.583
Alberto Prieto-Mª Pilar Martín	Sentencia de fecha 15/01/2010	60.098,37	6.009.837
Almudena Plaza Toledano	Sentencia de fecha 13/04/2011	61.186,85	6.118.685
Antonio Bonifacio Campo y Catalina Merino	Contrato compraventa de fecha 29/02/2008	3.000,00	300.000
Antonio de la Torre Caballero	Contrato compraventa de fecha 19/05/2007	20.000,00	2.000.000
ASERET INVERSIONES S.L.	Facturas 01 de 01/04/2009 y 3 de fecha 01/02/2010	10.604,18	1.060.418
AURICI DEL SUR S.L.	Acuerdo transaccional de fecha 24/11/2011	150.335,70	15.033.570
COMUNID.PROPIETARIOS EDIF.VEGA Velazquez, 157	Certificado Administrador de fecha 28/08/2012. Cuotas comunidad de 01/2009 a 08/2012	90.462,56	9.046.256
Const.y Contr. Lerma	Sentencia del 14/09/2010	707.809,00	70.780.900
ESTUDIO LEGAL FORO DE EUROPA	Factura 62 de fecha 31/12/2009	11.200,00	1.120.000
Excavaciones Chiloeches	Contrato compraventa de fecha 15/11/2005 y 16/01/2006	29.850,00	2.985.000
Francisco J. Díaz Gutierrez	Sentencia de fecha 29/06/2010	55.041,10	5.504.110
GALVEZ CONSULTORES TRIBUTAR Y JURID SL	Fras. 1031,1100 y 1239 de 2011 y 4,154,235 y 400 de 2012	18.378,36	1.837.836
Herederos Paloma Vicente Crespo	Reconocimiento de deuda de fecha 11/02/2011	50.628,30	5.062.830
IGESPLAN PROYECTOS URBANOS S.L.	Facturas 097084 y 10/067	12.606,00	1.260.600
INVERSIONES FINANCIERAS OCTANS, S.L.U.	Reconocimiento de deuda de 31/07/2012	464.501,88	46.450.188
JAIME PORCAR GOMEZ	Facturas: parte de A-310, A-317,A-322, A-328,A-331, A-335,A-340,A-347,A-350,A-354,A-358,A-362,A-365,A-369,A-373,A-378,A-381 y A-386	15.797,22	1.579.722
Joaquín Tapiador Sánchez y Mª Purificación Juan Juan	Contrato compraventa de fecha 29/11/2005	36.030,00	3.603.000
Jorge Ruiz Ramiro	Contrato compraventa de fecha 01/03/2007	9.800,00	980.000
JOSE GONZALEZ CASALUENGA	Sentencia de fecha 20/10/2011	574.189,91	57.418.991
José Javier Labiana Garcia	Contrato compraventa de fecha 20/10/2005	49.000,00	4.900.000
José Juan Moreno Fdez	Sentencia de fecha 27/10/2010	17.779,32	1.777.932
José Luis Écija Molina y Fernanda Martín Gutiérrez	Fecha sentencia 13/05/2009	58.703,21	5.870.321
Jose Mª Pérez Jara-Ana Nuñez Ventura	Fecha sentencia 06/10/2010	61.257,38	6.125.738
Juan Carpio Hernández	Contrato compraventa de fecha 28/01/2005	36.030,00	3.603.000
Marcos Agudo Moraga y Mª del Carmen López Vallejo	Sentencia de fecha 05/07/2010	55.636,48	5.563.648
María Inmaculada y Lourdes Manrique Manrique	Sentencia de fecha 27/04/2010	69.188,67	6.918.867
Marta Gómez Casares	Sentencia de fecha 31/07/2009	75.593,47	7.559.347
MONTEVALITO S.L.	Reconocimiento de deuda según escritura publica de fecha 31 de marzo de 2010	549.039,31	54.903.931
NOVA LURANI, S.L.	Cesion y reconocimiento de deuda de fechas 25/07/2012 y 31/07/2012	297.863,00	29.786.300

NOVA LURANI, S.L.	Cesión y reconocimiento de deuda de fechas 25/07/2012 y 31/07/2012	1.870.775,87	187.077.587
OBRASCON HUARTE LAIN S A	Reconocimiento notarial de fecha 28/06/2010 y ejecuc.titul.jud. N° 1670/2011 de fecha 30/11/2011	2.328.935,19	232.893.519
Olga Rando González-Lasarte	Contrato compraventa de fecha 07/01/2004	32.897,00	3.289.700
PEREZ LASIERRA Y ASOCIADOS, S L	Reconocimiento de deuda de fecha 31/05/2012	193.600,00	19.360.000
RENTA 4,SOCIEDAD DE VALORES S.A.	Fras 2/06 de 04/04/2006, 03/06 de 06/11/2006 y 8/11 de 30/11/2011	31.321,44	3.132.144
Rodolfo Alcaraz Vardulakis y Gema González Escudero	Sentencia de fecha 03/04/2009	70.118,64	7.011.864
Rosa Dominguez-Mariano Gomez Rubio	Sentencia de fecha 11/12/2009	62.517,36	6.251.736
ROYAL CLUB NEGOCIOS S.L.	Préstamo de fecha 08/10/2010	114.250,00	11.425.000
SEOP OBRAS Y PROYECTOS S L	fra. 1007/007 y retenciones de obra de Yunquera	127.540,23	12.754.023
SEVERINO MARTINEZ IZQUIERDO y 8 mas	Ejecucion de titulos judiciales 942/2012 de 18/07/2012	344.462,58	34.446.258
SOC DE GEST.SISTEMAS REG.VALOR.IBERCLEAR	Facturas 8322/2008, 0010/2009, 1531/2010, 2289/2010, 1381/2010, 8906/2010, 5998/2011, 13512/2011 y 13687/2011	12.377,55	1.237.755
SOCIEDAD RECTORA BOLSA DE VALORES MAD.SA	Fras. 226 de 2008, 83 y 256 de 2009, 360,532,621,669 y 3971 der 2010, 325,1279,499 y 2012 de 2011, 338 y 487 de 2012	64.346,77	6.434.677
STREFEINADER S.L.	Préstamo de fecha 11/10/2012	15.000,00	1.500.000
Toneve S.L.	Contrato compraventa de fecha 20/11/2003	36.030,00	3.603.000
Tres Culturas Dos Orillas	Cesión y reconocimiento de deuda de fechas 25/07/2012 y 31/07/2012	1.887.242,55	188.724.255
Tromlin S.L. Jose M. Ortega	Sentencia de fecha 23/02/2011	57.618,41	5.761.841
Uripemobel S.L.	Contrato compraventa de fecha 14/02/2006 y reclamacion de fecha 22/10/2012	38.250,00	3.825.000
Vicente Moreno Nieto y Alicia Fonseca García	Sentencia de fecha 10/11/2009	79.323,85	7.932.385
		11.070.273,54	1.107.027.354,00

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

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

NOMBRE	CARACTERÍSTICAS	IMPORTE (euros)	ACCIONES	DE	A
AURICI DEL SUR S.L.	Acuerdo transaccional de fecha 24/11/2011	150.335,70 €	15.033.570	1.121.124.793	1.136.158.362
Don José Vicente Hernández Y Doña María Del Carmen Crespo Soriano (Herederos de Dª Paloma Vicente Crespo)	Reconocimiento de deuda de fecha 11/02/2011	50.628,30 €	5.062.830	1.136.158.363	1.141.221.192
Inversiones Financieras Octans, S.L.U.	Reconocimiento de deuda de 31/07/2012	464.501,88 €	46.450.188	1.141.221.193	1.187.671.380
Jose Mª Pérez Jara-Ana Nuñez Ventura	Fecha sentencia 06/10/2010	61.257,38 €	6.125.738	1.187.671.381	1.193.797.118
Nova Lurani, S.L.	Cesión y reconocimiento de deuda de fechas 25/07/2012 y 31/07/2012	297.863,00 €	29.786.300	1.193.797.119	1.223.583.418

Nova Lurani, S.L.	Cesión y reconocimiento de deuda de fechas 25/07/2012 y 31/07/2012	1.870.775,87 €	187.077.587	1.223.583.419	1.410.661.005
Tres Culturas Dos Orillas	Cesión y reconocimiento de deuda de fechas 25/07/2012 y 31/07/2012	1.887.242,55 €	188.724.255	1.410.661.006	1.599.385.260
		4.782.604,68 €	478.260.468		

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.

Todos los accionistas significativos anteriores a la ampliación de capital han suscrito las acciones correspondientes. En el caso de Nova Lurani S.L., que se transforma en accionista significativo de la Sociedad tras la ampliación de capital ejecutada se ha de mencionar que no pertenece a ningún accionista significativo ni miembros del Consejo de Administración o de la alta dirección de la Compañía.

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 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, 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 octubre de 2103, y en el Registro Central de Anotaciones en Cuenta a cargo de Iberclear el día 30 de octubre de 2013.

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 y decidido el importe definitivo, 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 23 de septiembre de 2013.

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 25 de julio de 2013, al tratarse de modalidad de aumento por compensación especial, distinta de la aportación dineraria, no concurre el derecho de suscripción preferente al que se refiere el artículo 304 de la Ley de Sociedades de capital.

5.2. Plan de colocación y adjudicación.

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

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

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

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

-La Compañía Aurici del Sur S.L., ha suscrito un total de 15.033.570 acciones, en virtud de la cancelación de su crédito contra la sociedad derivado de acuerdo transaccional de fecha 24 de noviembre de 2011, que es independiente y no mantiene relación con su condición de Consejero.

- La Compañía Tres Culturas Dos Orillas S.L., ha suscrito un total de 188.724.255 acciones, en virtud de la cancelación de su crédito contra la sociedad derivado de Cesión y reconocimiento de deuda de fechas 25/07/2012 y 31/07/2012, crédito que es independiente y no mantiene relación con su condición de Consejero.

- La Compañía Inversiones Financieras Octans S.L.U., sociedad vinculada con el consejero D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, ha suscrito un total de 46.450.188 acciones, en virtud de la cancelación de su crédito contra la sociedad derivado de Reconocimiento de deuda de fecha 31/07/2012, crédito que igualmente es independiente y no mantiene relación con la condición de Consejero de la persona indicada.

Los suscriptores que suscribieron más del 5% de la ampliación de capital autorizada por la Junta General son los siguientes, reflejando igualmente el porcentaje adquirido sobre el capital social resultante de la Compañía:

SUSCRIPTOR	CONCEPTO	PORCENTAJE SOBRE AMPLIACIÓN OFERTADA	PORCENTAJE SOBRE CAPITAL RESULTANTE
NOVA LURANI, S.L.	Cesión y reconocimiento de deuda de fechas 25/07/2012 y 31/07/2012	19,5897%	13,5592%
Tres Culturas Dos Orillas	Cesión y reconocimiento de deuda de fechas 25/07/2012 y 31/07/2012	17,0478%	11,7998%

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 20 de septiembre de 2013, una vez finalizado el primer periodo de suscripción 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 "green shoe":

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

No procede.

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

No procede.

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

No procede.

5.3. Precios.

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

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

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

5.3.2. Proceso de publicación del precio de oferta.

El precio de emisión de las nuevas acciones fue de 0,010 euros por acción y se comunicó en el propio acuerdo de la Junta General de fecha 25 de julio de 2013.

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

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

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

No procede.

5.4. Colocación y aseguramiento.

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

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

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

No se designó agente de pagos.

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

No existen.

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

No hubo acuerdo de aseguramiento.

6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.

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

El Consejo de Administración, haciendo uso de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de julio de 2013, en reunión de fecha 20 de septiembre de 2013, 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 autorizaron 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 simultaneas a la presente admisión de acciones.

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

No procede.

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

No procede

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

No procede.

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

No procede.

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

No procede.

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

No procede.

7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES.

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

No procede.

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

No procede.

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

No existen compromisos de este tipo.

8. GASTOS DE LA EMISIÓN / OFERTA.

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

La ampliación de capital supuso la cancelación de pasivo no bancario por un importe total de CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (4.782.604,68 €), 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,...)	623 €
Notaria y Registro Mercantil	3.852 €
Impuesto T.P. y A.J.D.	- €
Comisión de Agencia	- €
Iberclear	3.716 €
Tasas CNMV (admisión)	1.795,59 €
Bolsa	3.421 €
TOTAL	13.407,59 €

Los gastos totales de la ampliación de capital representan aproximadamente el 0,2803 % 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 25 de julio de 2013 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, 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 CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (4.782.604,68 €), la participación de los accionistas existentes a fecha de inscripción de la ampliación en el Registro Mercantil se ha visto diluida en un 42,659 %.

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.

11. ACTUALIZACIÓN DEL DOCUMENTO DE REGISTRO

11.1. Actualización de información financiera contenida en el último documento de registro.

Con fecha 8 de agosto de 2013, quedó inscrito y verificado en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores Documento de Registro de la Compañía, redactado de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y con el procedimiento establecido en el Anexo I del Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004, con número de registro oficial 10330.

Desde dicha fecha, el día 15 de noviembre de 2013, se procedió a la publicación de la Información Financiera correspondiente a los 9 primeros meses del ejercicio 2013, detallando a continuación los datos consolidados más significativos del grupo a 30 de septiembre de 2013 (no auditados) con datos de comparación 31 diciembre de 2012 (auditado) y 30 de septiembre de 2012 (no auditado).

(Cifras en miles de euros)	3º Trimestre 2013	Var.13/12	2012
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Activos intangibles	26	-11,8%	30
Inmovilizaciones materiales	795	-3,8%	827
Inversiones inmobiliarias	8.046	-0,8%	8.112
Activos financieros no corrientes	46	-6,2%	49
Inversión en empresas asociadas	4.397	-7,1%	4.734
Activos por impuestos diferidos	1.180	-16,3%	1.410
Total activo no corriente	14.490	-4,4%	15.162
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	70.843	-28,1%	98.462
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	15.904	566,0%	2.388
Otros activos financieros corrientes	1.291	-4,1%	1.346
Administraciones Públicas deudoras	2.120	-6,9%	2.278
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	400	-13,5%	462
Total activo corriente	90.557	-13,7%	104.936
TOTAL ACTIVO	105.047	-12,5%	120.098

(Cifras en miles de euros)	3º Trimestre 2013	Var. 13/12	2012
PATRIMONIO NETO: (Nota 15)			
Capital social	15.994	86,2%	8.588
Prima de emisión	2.355	0,0%	2.355
Reservas de la Sociedad Dominante	17.949	-67%	55.219
Reserva de fusión	(47.190)	0,0%	(47.190)
Reservas en sociedades consolidadas	3.754	-7,5%	4.061
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(13.088)	-66,1%	(38.563)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas Soc Dom.	(20.227)	30,2%	(15.530)
Intereses minoritarios	5	5,2%	5
Total patrimonio neto	(20.222)	30,3%	(15.525)
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	-		-
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	29	-1,1%	29
Otros pasivos no corrientes	55	-0,1%	55
Provisiones a largo plazo	8.410	88,6%	4.459
Pasivos por impuestos diferidos	0	-100,0%	1.412
Total pasivo no corriente	8.494	42,6%	5.955
PASIVO CORRIENTE:			
Provisiones a corto plazo	21	-2,4%	21
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	95.471	-5,9%	101.429
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	13.853	-4,0%	14.423
Administraciones Públicas acreedoras	3.867	3,4%	3.738
Otros pasivos corrientes	3.564	-64,6%	10.057
Total pasivo corriente	116.775	-9,9%	129.668
TOTAL PASIVO	105.047	-12,5%	120.098

a) Existencias

Este epígrafe representa las siguientes variaciones.

(Cifras en miles de euros)	3º Trimestre 2013	2012
Terrenos y solares	102.420	123.819
Promociones en curso de ciclo largo	4.989	4.989
Inmuebles terminados	27.180	42.645
Anticipos a proveedores	21.166	21.189
Total coste	155.755	192.642
Terrenos y solares	(54.482)	(56.626)
Promociones en curso de ciclo largo	(2.335)	(2.210)
Inmuebles terminados	(7.590)	(14.839)
Anticipos a proveedores	(20.505)	(20.505)
Total deterioros	(84.912)	(94.180)
TOTAL NETO	70.843	98.462

La disminución en la cifra de existencias tiene su origen en varios aspectos, la salida del perímetro de consolidación de los activos de Urbanijar, el deterioro de valor estimado durante estos 9 meses de los activos, la formalización del acuerdo con Caixabank mediante entregas en dación en pago de viviendas y finalmente, la venta de la mayor parte de los apartamentos turísticos de la sociedad Jacare Inversiones (sociedad participada en un 51%) .

Al 30 de septiembre de 2013, se han registrado unas pérdidas netas por deterioros de existencias por valor de 3.861 miles de euros. Dichos deterioros han sido constituidos para reducir el coste al que se encuentran registradas las existencias a su valor neto de realización, habiendo sido estimado por la Dirección considerando la situación del mercado inmobiliario durante los nueve primeros meses del ejercicio.

b) Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar

Este epígrafe incluye los siguientes conceptos.

(Cifras en miles de euros)	3º Trimestre 2013	Var. 13/12	2012
Clientes	16.760	411,0%	3.280
Deterioros	(1.692)	0,0%	(1.692)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	15.068	848,8%	1.588
Deudores diversos	836	4,5%	800
Total otros activos corrientes	836	4,5%	800
Total	15.904	566,0%	2.388

Al cierre del tercer trimestre del ejercicio 2013, este saldo principalmente está compuesto por dos conceptos, por un lado la operación de venta de las participaciones de Urbanijar Ibérica S.L., por 13.511 miles de euros, cuyos pagos están sujetos a una serie de hitos. Y por otra lado la cuenta por cobrar frente a Construcciones Tajo West S.L. por inmuebles permutados y pendientes de subrogación hipotecaria por importe de 1.311 miles de euros.

c) Capital y reservas

Al 30 de septiembre de 2013 el capital social de la Sociedad asciende a 15.993.852,60 euros, representado por 1.599.385.260 acciones nominativas de 0,010 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Durante los ejercicios 2012 y 2013, y con carácter previo a la ampliación de capital que es objeto de la presente Nota, se han producido distintas variaciones en el capital social de la compañía, tal y como se refleja en el apartado 10 del Documento de Registro actualizado por la presente y en el 3.2 de ésta Nota.

En cuanto a las acciones que son objeto de ésta Nota de Valores, con fecha 20 de septiembre de 2013, se procede a ejecutar la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 25 de julio de 2013, procediendo a aumentar el capital social por un importe nominal 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 primer periodo abierto al efecto. Inscrita en el Registro Mercantil el 24 de octubre de 2013, quedando inscrita en el Registro Central de Anotaciones en Cuenta a cargo de Iberclear el día 30 de octubre de 2013.

El movimiento del patrimonio neto a nivel consolidado, durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2013, es el siguiente:

	Miles de euros					
	Capital Suscrito	Prima de emisión	Reservas	Minoritarios	Rdo. del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2012	8.588	2.355	12.090	5	-38.563	-15.525
Resultado neto al 30 de Septiembre de 2013	-	-	-	-	(13.088)	(13.088)
- Aplicación de resultado	-	-	(38.563)	-	38.563	-
- Ampliación de capital	7.406	-	-	-	-	7.406
- Otras variaciones	-	-	985	-	-	985
Total neto	15.994	2.355	-25.488	5	-13.088	-20.222

d) Provisiones a largo plazo

Los movimientos recogidos en esta partidas han sido los siguientes.

Descripción	Miles de euros
Saldo al 1 de enero de 2012	3.529
Dotaciones	1.928
Aplicaciones	(939)
Reversiones	(60)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	4.458
Dotaciones	3.952
Saldo al 30 de septiembre de 2013	8.410

Las principales dotaciones del ejercicio corresponden por un lado a los Procedimientos judiciales derivados de reclamaciones efectuadas por los trabajadores del Hotel Monasterio San Miguel, tras el cierre del mismo, cuya empleadora fue la empresa Inmobiliaria Amuerga, S.L., dependiente del Grupo Jale, y en las que el Grupo Urbas fue empresa codemandada. Las Sentencias dictadas por los distintos Juzgados de lo Social de Jerez de la Frontera, condena solidariamente a las empresas Hoteles Jale, S.L., Inmobiliaria Amuerga, S.L., Construcciones Landaca, S.L., Casas Nobles Hosteleras, S.L., y a Grupo Urbas, por un importe total aproximado de 700 miles de euros. En la actualidad se está a la espera de decisión sobre el recurso interpuesto.

Y por otro lado las dotaciones correspondientes a los litigios que se mantienen con las entidades de créditos.

e) Deudas con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero

A continuación se indica el desglose de los pasivos financieros del Grupo, presentados por naturaleza y categorías a efectos de valoración:

Cifras en miles de euros	3º Trimestre 2013	2012
Pólizas de crédito y préstamo	3.663	4.714
Deuda por intereses	8.306	5.289
Hipotecas Subrogables	79.470	87.812
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias	4.031	3.614
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio	29	29
	95.500	101.458
Vencimientos previstos:		
Vencido	63.820	
A un año	10.810	65.143
A dos años	781	1.267
A tres años	2.913	3.301
A cuatro años	814	1.379
A cinco años o posteriores	16.363	30.368
Saldos incluidos en pasivo corriente⁽¹⁾	95.471	101.429
Saldos incluidos en pasivo no corriente⁽²⁾	29	29

(1) Se incluyen en pasivos corrientes la financiación a corto plazo así como toda la deuda bancaria relacionada con las existencias de la Compañía independientemente del vencimiento de las mismas.

(2) Corresponde a deudas a largo plazo con entidades financieras para el circulante, el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias.

Durante el transcurso del ejercicio 2013, se ha disminuido el pasivo bancario en 6 millones de euros, siguiendo así con la política de reducción del mismo. El hecho principal de este movimiento ha sido la dación en pago a la entidad Caixabank S.A. de existencias inmobiliarias por un precio por un precio total de 7,7 millones de euros, que ha sido aplicado a pago íntegro de las deudas que garantizaban dichos activos.

La sociedad se encuentra en negociaciones con las distintas entidades de crédito, para reducir el resto de deuda vencida pendiente que asciende a 63 millones de euros.

f) Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes

La situación de los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar sigue manteniéndose estable durante este ejercicio ya que han sido pocos los proveedores que se han acogido a las recientes ampliaciones por compensación de créditos.

Destacar la disminución en la partida de Otras deudas no comerciales como consecuencia de las ampliaciones de capital por compensación de créditos realizadas durante este ejercicio 2013 por un importe de 6,5 millones de euros

g) Administraciones públicas

Los saldos con administraciones públicas destacamos la reducción en 1,4 millones de euros en los pasivos por impuesto diferido debido a la política fiscal de la empresa de no registrar bases imponibles negativas contablemente.

No se ha producido cambios significativos en el resto de partidas con administraciones públicas.

Cuenta de resultados

A continuación presentamos la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al tercer trimestre de los años 2012 y 2013 de Urbas Grupo Financiero.

(Cifras en euros)	3ºTrimestre 2013	Var. 13/12	3ºTrimestre 2012
Importe neto de la cifra de negocio	6.599	-12,0%	7.498
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)	(10.106)	47,7%	(6.844)
Aprovisionamientos	(722)	-82,4%	(4.114)
Gastos de personal	(389)	-41,3%	(664)
Dotación a la amortización	(82)	-16,6%	(98)
Servicios exteriores	(497)	-71,6%	(1.750)
Tributos	(258)	-58,0%	(616)
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	(3.862)	-44,0%	(6.899)
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	-	-100,0%	(325)
Otros ingresos de explotación	11	-87,8%	87
Otros gastos de explotación	(4.041)	218,6%	(1.268)
RESULTADO DE EXPLOTACION	(13.347)	-11,0%	(14.993)
Ingresos financieros	5.712		1
Gastos financieros	(5.091)	73,9%	(2.927)
Gastos financieros capitalizados	-		-
Rtdo de ent. valoradas método de la part. Bfo / (pda)	(343)	-5,4%	(363)
Variación de instrumentos financieros	(0)	-100,0%	(76)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(13.069)	-28,8%	(18.358)
Impuestos sobre las ganancias	(19)		0
RESULTADO DEL EJERCICIO	(13.088)	-28,7%	(18.358)

Centrándonos en el análisis de la cifra global de negocio, nos encontramos con una disminución poco significativa; no obstante si eliminamos el efecto "Dación en pago a entidades de créditos", que en el periodo del 2013 resultó 1.780 miles de euros en comparación con el del año 2012 que fue de 4.879 miles de euros, se ha producido un incremento significativo en la venta a particulares. Como principal operación en la cifra de negocios de 2013, está incluida la operación de los apartamentos turísticos de Parque Tropical pertenecientes a la sociedad Jacare Inversiones S.L. participada en un 51%.

Siguiendo con la política de reducción de los costes de explotación, nos encontramos con reducciones en todas las líneas de gasto corriente de la empresa, destacando la bajada en costes de personal que se lleva practicando desde 2009, concretamente en un 41,3% para este periodo. Saliéndose de esta tendencia la partida "Otros gastos de explotación", que ha aumentado como consecuencia de las provisiones por litigios registradas con entidades de crédito.

El resultado financiero positivo ha sido afectado por la cancelación del pasivo bancario asociado a los activos transmitidos a Caixabank generando un ingreso financiero de 5,7 millones de euros. Minorado en menor medida, por el incremento de los gastos financieros por los intereses de demora que han tenido que ser registrados como consecuencia de la reclamación de los créditos ya vencidos.

11.2. Comentarios e información relevante producida desde el último documento de registro.

Aparte de la información financiera facilitada no hay hechos ni circunstancias relevantes que afecten significativamente a la situación de la Compañía ni del grupo en el que se integra, haciendo constar que además de dicha información, los únicos aspectos a actualizar desde la inscripción y verificación en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores del Documento de Registro de la Compañía, producidos en virtud de la ampliación de capital objeto de la presente son los siguientes:

- **Capital social de la Compañía:**

A fecha de registro de la presente el capital social de la Compañía inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, es de QUINCE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (15.993.852,60 €), distribuido en 1.599.385.260 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 1.599.385.260.

- **Posibles intereses de terceros en el capital o derechos de voto del emisor:**

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

- D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L y Strefeinader S.L.): 8,855%.

En virtud de las suscripciones realizadas en la ampliación de capital ejecuta en fecha 20 de septiembre de 2013, todas ellas en uso de la autorización concedida por la Junta General de fecha 25 de julio de 2013, la sociedad Tres Culturas Dos Orillas S.L., ha adquirido una participación adicional del 11,799 %, por lo que la participación de dicho accionista se incrementaría hasta el 20,654 %. Además, la sociedad Nova Lurani S.L. se convertiría en accionista significativo de la Compañía, al adquirir un 13,559 % del capital. Dicha participación está pendiente de ser admitida a negociación y es objeto de la presente Nota sobre los Valores.

Madrid, 25 de noviembre de 2013

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