



D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, como representante físico de la compañía Robisco Investment S.L., en su calidad de Presidente-Consejero Delegado de la mercantil URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. con C.I.F. nº A-08049793 ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, según lo establecido en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, comparezco con el fin de poner en su conocimiento el siguiente:

HECHO RELEVANTE

Como continuación al hecho relevante remitido por la Compañía en fecha 11 de octubre de 2017, registro 257279, y dando así cumplimiento al requerimiento de fecha 6 de octubre de 2017 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, remitimos el presente Hecho Relevante a fin de dar a conocer que con fecha 30 de noviembre de 2017, la Compañía ha procedido a presentar el Informe de Auditoría de la Información Financiera Intermedia Consolidada correspondientes al período de seis meses terminado al 30 de junio de 2017, de Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes, en el que se expresa la opinión del auditor de cuentas de la sociedad Baker Tilly FMAC S.A.L.P., y que consta publicado tanto en la página web de la CNMV como en la de la Compañía.

Igualmente, constaban presentadas con anterioridad la totalidad de las tasaciones encargadas para la elaboración de los estados financieros consolidados, así como cuadros con indicación del valor de la aportación no dineraria de los activos integrados en Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., que se reflejó en el informe del experto independiente de 26 de mayo de 2015, y del valor contable en el caso de los activos que ya estaban previamente integrados en Grupo Urbas, así como del obtenido en las tasaciones posteriores registradas en los estados financieros auditados, los cuales reflejan la evolución positiva del valor global de los activos, y especialmente de los integrados mediante la aportación del 100 % del capital social de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. a Urbas Grupo Financiero S.A., cuyo valor ha aumentado en 19.385.000 €, tal y como consta igualmente en la Información Financiera Intermedia publicada, ascendiendo a un valor contable total de 528.374.000 €.

Todo lo expuesto se ha presentado como resultado de los requerimientos efectuados por la CNMV en el ejercicio de sus facultades de supervisión y a consecuencia del escrito recibido por dicho organismo el 12 de septiembre de 2017 procedente del Juzgado Central de Instrucción número Cuatro de la Audiencia Nacional, informando que en dicho Juzgado se siguen diligencias previas incoadas en virtud de un escrito de querrela de la Fiscalía Anticorrupción contra esta Compañía por



un presunto delito de estafa, delitos relativos al mercado y a los consumidores y delito societario de administración desleal.

Dicha querrela, como ya se ha explicado en hechos relevantes anteriores, deriva de la ampliación de capital acordada por la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo Financiero S.A., de fecha 10 de julio de 2015, en la que se procedió a ampliar el capital de la Compañía en un total de 384.488.000,00 €; a través de una aportación no dineraria del 100 % de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L.

La querrela se fundamenta en la presunta irracionalidad de la valoración de una parte de los activos integrados en Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. a raíz de la aportación no dineraria basada en un informe de valoración elaborado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), en particular sobre las parcelas propiedad de la sociedad Construcciones de la Vega COVE S.L., sitas en los Sectores SUS D, E y F del municipio de Meco, Madrid, que asigna a dichos activos un valor de 28.066.333 €, frente al informe emitido por el experto independiente de 26 de mayo de 2015 con ocasión de la aportación no dineraria descrita, que reflejaba un valor de los terrenos aportados de 174.040.000 €.

En este sentido, y de conformidad con el informe emitido al efecto por la Comisión de Auditoría de la Compañía en fecha 18 de diciembre de 2017, consideramos necesario hacer constar las siguientes manifestaciones derivadas del análisis realizado, procediendo a la comparación del informe citado de la AEAT con los realizados por tasadores independientes, que además son los informes de tasación que ha utilizado la Compañía para la elaboración de la Información Financiera Intermedia Consolidada correspondientes al período de seis meses terminado al 30 de junio de 2017, así como a las aclaraciones complementarias recabadas de dichos tasadores, y que reflejan las siguientes diferencias fundamentales:

- Los informe encargados reflejan un valor actual de 180.199.000 €, frente a los 174.040.000 € que se tuvieron en cuenta a efectos de la aportación no dineraria.
- La superficie bruta incluida en los informes de la AEAT y en los de los tasadores contratados por la Compañía coincide exactamente.
- En cuanto a la edificabilidad la AEAT, contempla unos metros edificables totales de 433.981 m², mientras que los tasadores mencionados prevén un total de 578.082 m² sobre rasante, además de 119.944 m² bajo rasante.
- La AEAT valora en 33 € millones más que los tasadores, (73.215.040 € frente a 40.023.417 €) las obras de urbanización de los Sectores.



- La AEAT prevé unos costes de construcción un 30% más altos que los tasadores. En este caso los valores totales no son comparables por referirse a edificabilidades distintas como se ha expuesto en el punto segundo anterior.
- La AEAT prevé un precio de venta más alto que los previstos en las tasaciones encargadas por la compañía, aunque al vender menos metros cuadrados el valor total de la venta es 296 € millones inferior.
- La AEAT contempla una tasa de actualización ligeramente más elevada y un periodo de desarrollo más largo, incluyendo gestión urbanística, urbanización, construcción y comercialización.

Igualmente la Comisión de Auditoría con fecha 27 de diciembre de 2017, ha confirmado la validez y razonabilidad de las valoraciones registradas, así como que la Información Financiera Intermedia Consolidada correspondientes al período de seis meses terminado al 30 de junio de 2017, de Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes, que fue formulada por el Consejo de Administración de fecha 27 de noviembre de 2017, y sobre la que se emitió opinión favorable del auditor de cuentas de la sociedad Baker Tilly FMAC S.A.L.P. con fecha 28 de noviembre de 2017, refleja la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad.

A efectos aclaratorios, se adjuntan como anexo al presente escrito las valoraciones de las parcelas propiedad de la sociedad Construcciones de la Vega COVE S.L., sitas en los Sectores SUS D, E y F del municipio de Meco, Madrid, emitidas por las sociedades Instituto de Valoraciones¹ y Arquitasa, que confirman la valoración registrada por Urbas Grupo Financiero S.A. y sociedades dependientes en la Información Financiera Intermedia consolidada correspondiente al período de seis meses terminado al 30 de junio de 2017.

La diferencia fundamental entre las valoraciones que se adjuntan y la recogida en el informe de la AEAT, es que ésta contempla una edificabilidad muy inferior a la prevista por los tasadores independientes, lo cual conlleva a unos ingresos de casi 300 millones de € menos, no cumpliéndose así bajo el criterio de la Compañía, el principio de mayor y mejor uso, de obligada aplicación según el art. 3.1.c) de la Orden ECO 805/2003.

¹ Respecto al Informe de Instituto de Valoraciones no se anexa el informe completo, sino las fichas concretas que hacen referencia a los Sectores descritos, las cuales forman parte integrante del informe de valoración global emitido, y que contiene información respecto a otros activos que no son objeto de este hecho relevante.



Por último se expone a continuación la evolución histórica de las distintas tasaciones realizadas de los Sectores indicados, destacando que la tasación utilizada por el experto independiente que validó la valoración para la integración de los activos en Urbas Grupo Financiero es la más baja desde el ejercicio 2007.

Valorador	Fecha	€/m2	Total	Variación (%)	Variación (% acumulado)
CB Richard Ellis	31/12/2007	154,37 €	282.563.000,00 €		
CB Richard Ellis	31/12/2008	130,57 €	239.000.000,00 €	-15,42%	-15,42%
CB Richard Ellis	31/12/2009	120,08 €	219.800.000,00 €	-8,03%	-22,21%
CB Richard Ellis	31/12/2010	116,42 €	213.100.000,00 €	-3,05%	-24,58%
CB Richard Ellis	31/12/2011	111,29 €	203.700.000,00 €	-4,41%	-27,91%
CB Richard Ellis	31/12/2012	99,87 €	182.800.000,00 €	-10,26%	-35,31%
CB Richard Ellis	31/12/2013	95,08 €	174.040.000,00 €	-4,79%	-38,41%
Instituto Valoraciones	30/10/2015	98,09 €	179.550.250,87 €	3,17%	-36,46%
Inst. Valorac. y Arquitasa	17/11/2017	98,45 €	180.198.571,50 €	0,36%	-36,23%

Todo lo aquí expuesto ha sido ratificado por los informes mencionados emitidos para la elaboración de los estados financieros de la Compañía del periodo semestral finalizado a 30 de junio de 2017, que de acuerdo con la opinión del auditor de cuentas incluida en el informe de Auditoría publicado, reflejan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad.

De acuerdo con lo anterior, con fecha 5 de diciembre de 2017 se ha procedido a solicitar el levantamiento de la suspensión cautelar decretada sobre la cotización de las acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., ya que entendemos que se ha puesto en conocimiento de la CNMV y del mercado toda la información relevante de la que dispone y que le afecta hasta este momento, todo ello motivado con la intención de proteger los intereses de todos los accionistas de la Compañía, en especial los minoritarios.

Lo que se hace constar a los efectos oportunos.

Madrid a 28 de diciembre de 2017.

ROBISCO INVESTMENT S.L.

PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.