

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de **Urbas Grupo Financiero, S.A.** por encargo del Consejo de Administración:

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y Sociedades Dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance a 30 de junio de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

## **Párrafos de énfasis**

### *Principio de empresa en funcionamiento*

Llamamos la atención sobre las notas 2.6 y 12.1 adjuntas, en las se mencionan los acuerdos alcanzados por Urbas Grupo Financiero, S.A. de restructuración y cancelación de deuda financiera y acceso a nuevas fuentes de financiación y liquidez, así como las medidas puestas en marcha para mejorar su situación patrimonial. Dichas actuaciones han permitido al Grupo continuar con el proceso de internacionalización y diversificación, iniciado en el ejercicio 2020, mediante la adquisición en el primer semestre del ejercicio 2021 de grupos empresariales que refuerzan su posicionamiento en los sectores de construcción y energías renovables (nota 3). Los administradores de la Sociedad Dominante formulan los estados financieros intermedios resumidos consolidados en base al principio de empresa en funcionamiento al considerar que el Grupo Urbas, una vez restructurada su deuda, generará recursos suficientes para financiar adecuadamente sus operaciones. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### *Estados financieros intermedios resumidos consolidados*

Llamamos la atención sobre la nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y considerando que la información comparativa correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 no ha sido auditada ni revisada. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

## **Otras cuestiones**

### *Informe de gestión intermedio consolidado*

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios resumidos consolidados presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes.

*Preparación de este informe de revisión*

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 119 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores desarrollado por el Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre.

**Baker Tilly Auditores, S.L.P.**  
Inscrita en el ROAC N° S2106



Oriol Velasco  
Socio – Auditor de Cuentas  
Inscrito en el R.O.A.C. N° 22972

22 de septiembre de 2021

Dirección oficina  
Paseo de la Castellana 137 4 | 28046 Madrid  
Tel. (+34) 91 359 11 09  
[www.bakertilly.es](http://www.bakertilly.es)

**BAKER TILLY AUDITORES, S.L.P.**  
Domicilio social: Paseo de la Castellana, 137 4 | 28046 Madrid  
Registro Mercantil de Madrid, tomo 29348, folio 194, hoja M528304  
CIF-B86300811

*Baker Tilly Auditores S.L.P. trading as Baker Tilly is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities.*



**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE  
JUNIO DE 2021**

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE  
JUNIO DE 2021**
**BALANCE CONSOLIDADO**

	Nota	30 Junio 2021 (*)	31 Diciembre 2020
Activos intangibles	6	61.929	13.660
Fondo de comercio	6	21.704	-
Inmovilizado material	7	14.281	6.130
Inversiones inmobiliarias	8	60.813	51.745
Inversiones contabilizadas por el método de la participación		1.478	1.245
Activos financieros no corrientes	10	25.722	972
Activo por impuesto diferido	14	18.616	844
Otros activos no corrientes		1.140	1.462
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>205.683</b>	<b>76.058</b>
Existencias	9	585.111	498.741
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		114.928	25.568
Otros activos financieros corrientes	10	9.031	6.137
Administraciones públicas deudoras		5.268	1.192
Otros activos corrientes		3.130	61
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		21.583	2.567
Activos no corrientes mantenidos para la venta		927	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>739.978</b>	<b>534.266</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>945.661</b>	<b>610.324</b>

(\*) No auditado.

(\*\*) No auditado ni revisado.

El anterior balance consolidado debe leerse junto con las notas explicativas adjuntas.

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE  
JUNIO DE 2021**
**BALANCE CONSOLIDADO**

	Nota	30 Junio 2021 (*)	31 Diciembre 2020
Capital suscrito	11	346.395	346.395
Prima de emisión		56.351	56.351
Reservas de la sociedad dominante		145.509	140.627
Reserva por adquisición inversa		(231.804)	(231.804)
Reservas en sociedades consolidadas		15.014	10.099
Beneficio / (pérdida) del período atribuible a los propietarios de la dominante		57.929	10.040
Ganancias / (pérdidas) acumuladas no realizadas		806	-
<b>Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la dominante</b>		<b>390.200</b>	<b>331.708</b>
<b>Participaciones no dominantes</b>		<b>11.918</b>	<b>839</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>402.118</b>	<b>332.547</b>
Provisiones no corrientes		11.038	7.963
Deuda financiera no corriente	12	86.215	21.810
Otros pasivos no corrientes		38.389	8.817
Pasivo por impuesto diferido	14	19.665	2.886
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>155.307</b>	<b>41.476</b>
Provisiones corrientes		4.091	998
Deuda financiera corriente	12	105.668	192.541
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		134.287	23.467
Administraciones públicas acreedoras		11.906	5.710
Otros pasivos corrientes		25.812	13.585
Otros pasivos corrientes – Ampliación de capital ejecutada pendiente inscripción Registro Mercantil		106.472	-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>388.236</b>	<b>236.301</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>945.661</b>	<b>610.324</b>

(\*) No auditado.

El anterior balance consolidado debe leerse junto con las notas explicativas adjuntas.

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE  
JUNIO DE 2021**
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA**

	Nota	30 Junio 2021 (*)	30 Junio 2020 (**)
<b>Operaciones continuadas</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	5	84.929	7.340
Otros ingresos de explotación		2.126	1.272
Variación de promociones terminadas y en curso		852	(155)
Aprovisionamientos		(60.745)	(5.899)
Gastos de personal		(13.841)	(1.658)
Depreciación y amortización		(3.710)	(325)
Servicios exteriores		(11.193)	(1.894)
Tributos		(1.592)	(96)
Variación de las provisiones de tráfico		(169)	-
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado		50	1.943
Exceso de provisiones		772	
Otros resultados de explotación		(363)	1.208
Resultado por toma o pérdida de control de sociedades dependientes	4	4.163	-
<b>Beneficio / (pérdida) de la explotación</b>		<b>1.279</b>	<b>1.736</b>
Ingresos financieros		74.005	1.971
Gastos financieros		(12.717)	(2.125)
Diferencias positivas / (negativas) de cambio		(523)	-
Resultado por la venta de activos financieros no corrientes		-	156
<b>Resultado financiero</b>		<b>60.765</b>	<b>2</b>
<b>Beneficio / (pérdida) antes de impuestos</b>		<b>62.044</b>	<b>1.738</b>
Impuesto sobre sociedades		(4.097)	-
<b>Beneficio / (pérdida) del período</b>		<b>57.947</b>	<b>1.738</b>
Propietarios de la dominante		57.928	1.738
Participaciones no dominantes		19	-
Ganancias / (pérdidas) por acción básicas (en euros)	16	0,00167	0,00005
Ganancias / (pérdidas) por acción diluidas (en euros)	16	0,00167	0,00005

(\*) No auditada.

(\*\*) No auditado ni revisado.

La anterior cuenta de pérdidas y ganancias consolidada debe leerse junto con las notas explicativas adjuntas.

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE  
JUNIO DE 2021**
**ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO**

	Nota	30 Junio 2021 (*)	30 Junio 2020 (**)
<b>Resultado consolidado del periodo</b>		<b>57.947</b>	<b>1.738</b>
Resultado atribuido a la Sociedad dominante		57.928	1.738
Participación no dominante		19	-
<b>Partidas que no serán reclasificadas a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		-	-
<b>Partidas que podrán ser reclasificadas a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			
<b>Ingresos y gastos directamente imputados en el patrimonio neto</b>			
Diferencias de conversión		806	
<b>Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>58.753</b>	<b>1.738</b>
Atribuidos a la Sociedad Dominante		58.734	1.738
Atribuidos a participaciones no dominantes		19	-

(\*) No auditado.

(\*\*) No auditado ni revisado.

El anterior estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado debe leerse junto con las notas explicativas adjuntas.



**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO**

	Nota	Capital suscrito	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad dominante	Reserva por adquisición inversa	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del periodo atribuible a los propietarios de la dominante	Diferencias de conversión	Participaciones no dominantes	Total patrimonio neto
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019</b>		<b>345.186</b>	<b>56.049</b>	<b>140.977</b>	<b>(231.804)</b>	<b>8.613</b>	<b>1.136</b>	<b>-</b>	<b>812</b>	<b>320.969</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio							1.738		-	1.738
<b>Operaciones con propietarios:</b>										
Ampliación de capital		1.209	302							1.511
<b>Otras variaciones en el patrimonio neto:</b>										
Distribución del resultado 2019				(350)		1.486	(1.136)	-		-
Otros						10.229				10.229
<b>SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2020 (**)</b>		<b>346.395</b>	<b>56.351</b>	<b>140.627</b>	<b>(231.804)</b>	<b>20.328</b>	<b>1.738</b>	<b>-</b>	<b>812</b>	<b>334.447</b>

(\*\*) No auditado ni revisado.

El anterior estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado debe leerse junto con las notas explicativas adjuntas.

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**
**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO**

	Nota	Capital suscrito	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad dominante	Reserva por adquisición inversa	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del período atribuible a los propietarios de la dominante	Diferencias de conversión	Participaciones no dominantes	Total patrimonio neto
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020</b>		346.395	56.351	140.627	(231.804)	10.099	10.040		839	332.547
Total ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio							57.928	806	19	58.753
<b>Operaciones con propietarios:</b>										
Aumento de capital										
<b>Otras variaciones en el patrimonio neto:</b>										
Distribución del resultado 2020				4.882		5.158	(10.040)			-
Otros:										
Combinaciones de negocio	4								11.060	11.060
Otros movimientos				-		(242)				(242)
<b>SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2021 (*)</b>		346.395	56.351	145.509	(231.804)	15.014	57.928	806	11.918	402.118

(\*) No auditado ni revisado.

El anterior estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado debe leerse junto con las notas explicativas adjuntas.

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE  
JUNIO DE 2021**
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO**

	Nota	30 Junio 2021 (*)	30 Junio 2020 (**)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>		<b>4.570</b>	<b>(7.222)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>62.044</b>	<b>1.738</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>		<b>(66.722)</b>	<b>(905)</b>
Amortización del inmovilizado		3.711	325
Variación de provisiones		(2.643)	(1.169)
Resultado financiero		(63.790)	(61)
<b>Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente</b>		<b>5.247</b>	<b>(7.722)</b>
Aumento (disminución) de existencias		(2.925)	1
Aumento (disminución) de cuentas a cobrar		(7.390)	(1.689)
Aumento (disminución) de otros activos corrientes		(238)	(29)
Aumento (disminución) de cuentas por pagar		(3.224)	(7.999)
Aumento (disminución) de otros pasivos financieros		13.071	1.994
Aumento (disminución) de otros activos y pasivos corrientes		5.843	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>-</b>	<b>(234)</b>
Pagos de intereses		-	(271)
Cobros de intereses		-	37
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		<b>(998)</b>	<b>-</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(1.920)</b>	<b>-</b>
Inmovilizado material		(1.920)	
<b>Cobros por inversiones</b>		<b>922</b>	
Inmovilizado intangible		56	
Otros activos financieros		544	
Otros activos		322	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>		<b>15.442</b>	
<b>Cobros y pagos de instrumentos de patrimonio</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>15.444</b>	<b>8.072</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito		2.158	10.501
Emisión de otras deudas		30.886	12.000
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(14.850)	(10.497)
Devolución y amortización de otras deudas		(2.750)	(3.932)
<b>AUMENTO / DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		<b>19.016</b>	<b>950</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		<b>2.567</b>	<b>163</b>
Efectivo o equivalentes de efectivo al final del período		<b>21.583</b>	<b>1.113</b>

(\*) No auditado

(\*\*) No auditado ni revisado.

El anterior estado de flujos de efectivo consolidado debe leerse junto con las notas explicativas adjuntas.

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021****INDICE**

1. INFORMACION GENERAL Y ACTIVIDAD
2. BASES DE PRESENTACION, POLITICAS CONTABLES Y OTRA INFORMACION
3. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL PERIODO
4. COMBINACIONES DE NEGOCIOS
5. SEGMENTOS DE OPERACIÓN
6. ACTIVOS INTANGIBLES
7. INMOVILIZADO MATERIAL
- 8- INVERSIONES INMOBILIARIAS
9. EXISTENCIAS
10. ACTIVOS FINANCIEROS
11. PATRIMONIO NETO
12. DEUDA FINANCIERA Y OTROS PASIVOS
13. PROVISIONES
14. IMPUESTOS
15. SALDOS Y TRNSACCIONES CON ENTIDADES VINCULADAS
16. GANANCIAS POR ACCIÓN
17. OTRA INFORMACIÓN ADICIONAL
18. HECHOS POSTERIORES

## URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

#### 1. INFORMACION GENERAL Y ACTIVIDAD

Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante, “la Sociedad”) fue constituida el 20 de octubre de 1944 en España. Su domicilio social se encuentra en Madrid, en la calle Santa Cruz de Marcenado, número 4, Bajo, Local 10.

Urbas Grupo Financiero, S.A., es la sociedad cabecera del Grupo Urbas (en adelante, el “Grupo” o “Urbas”) integrado por un conjunto de sociedades participadas en el ámbito nacional e internacional que desarrollan las siguientes actividades de negocio, y que constituyen a su vez sus segmentos primarios de información:

- **Promoción:** incluye el negocio de la promoción inmobiliaria (residencial y no residencial) bajo la marca “Ad Home” y el de la gestión del suelo
- **Construcción:** incluye los negocios de construcción
- **Energía:** incluye el negocio del autoconsumo fotovoltaico, la eficiencia energética y la minería (bajo la marca “Ksilan”).

La actividad internacional supone aproximadamente el 23,5% (0 % en el primer semestre del ejercicio 2020) del importe de la cifra de negocios del Grupo, realizándose en Europa y América Latina.

En la página web de la Sociedad la página se puede consultar otra información pública de la empresa ([www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com)).

Estos estados financieros intermedios fueron formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad el 21 de septiembre de 2021.

## URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

## 2. BASES DE PRESENTACION, POLÍTICAS CONTABLES Y OTRA INFORMACIÓN

### 2.1 Bases de presentación

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos y Consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 adjuntos (“estados financieros intermedios”), se han preparado de la Norma Internacional de Contabilidad 34: Información financiera intermedia (NIC 34).

Los estados financieros intermedios no incluyen toda la información y los desgloses que serían necesarios incluir en unos estados financieros consolidados preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (“NIIF-UE”), y por lo tanto deben ser leídos e interpretados en conjunto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 reformuladas por el consejo de administración el 31 de mayo de 2021 y aprobadas por la Junta General de Accionistas el 6 de agosto de 2021.

La moneda de funcional y presentación del Grupo es el euro. Excepto cuando se indique lo contrario, las cifras de los estados financieros intermedios se expresan en miles de euros.

El balance consolidado ha sido presentado diferenciando entre activos y pasivos corrientes y no corrientes. El Grupo ha elegido el método indirecto en la preparación del estado de flujos de efectivo consolidado.

### 2.2 Uso de estimaciones

La preparación de financieros intermedios requiere del uso de estimaciones contables que, por definición, rara vez igualarán a los resultados reales. La dirección también necesita hacer uso del juicio al aplicar las políticas contables del Grupo.

Las áreas que implican estimaciones y juicios significativos son:

- estimación del impuesto corriente a pagar
- valor razonable estimado de ciertos activos financieros
- vida útil estimada de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias
- deterioro del valor estimado de ciertos activos
- reconocimiento de ingresos ordinarios y asignación del precio de la transacción
- estimación de los valores razonables de activos netos adquiridos en una combinación de negocios
- reconocimiento de activo por impuesto diferido por pérdidas fiscales pendientes de compensación
- valoración activos inmobiliarios
- decisiones de consolidación.

Las estimaciones e hipótesis han sido realizadas en base a la información disponible a la fecha de emisión de los estados financieros intermedios, a la experiencia histórica y a otros factores diversos que se consideran relevantes en el momento. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de dichas estimaciones

## **URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

#### **2.3 Comparación de la información**

A efectos de comparación de la información, el Grupo Urbas presenta además de los importes a 30 de junio de 2021 de la cuenta de pérdidas y ganancia consolidada, del estado de resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado, los importes correspondientes al semestre terminado el 30 de junio de 2020 y en el caso del balance consolidado, los correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

En la comparación de la información hay que tener en cuenta:

- los efectos de las combinaciones de negocio ocurridas en el primer semestre del ejercicio 2021.
- los importes de la deuda financiera mantenida con fondos de inversión correspondientes al ejercicio 2020 que se presentaban bajo el epígrafe del balance consolidado “Otros pasivos no corrientes” y “Otros pasivos corrientes” han sido reclasificados a los epígrafes “Deuda financiera no corriente” y “Deuda financiera corriente” en los estados financieros intermedios con el fin de hacerlas comparables con el período actual.

En las notas explicativas se incluyen sucesos o variaciones que resulten significativas para la explicación de los cambios en la situación financiera o en los resultados consolidados del Grupo Urbas desde las últimas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020.

#### **2.4 Variaciones del perímetro de consolidación**

Las principales variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 están relacionadas principalmente con las combinaciones de negocios ocurridas en dicho período y se detallan en el Anexo I adjunto.

## URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

#### 2.5 Políticas contables

Las políticas contables adoptadas son consistentes con las utilizadas en los estados financieros consolidados del ejercicio 2020, excepto por la adopción de nuevas normas y modificaciones de NIIF-UE de aplicación obligatoria a ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, y que se detallan a continuación:

- Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 relacionadas con la Reforma de los Tipos de Interés de Referencia – Fase 2
- Modificación a la NIIF 4 - Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9

Las modificaciones anteriores no tuvieron ningún impacto en los importes reconocidos en períodos anteriores o actuales.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) también ha publicado una Modificación a la NIIF 16: Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021. Esta modificación aún no ha sido adoptada por la UE a la fecha de preparación de estos estados financieros intermedios. No obstante, el Grupo no espera un impacto significativo cuando la UE adopte la modificación.

Las siguientes modificaciones a las normas y mejoras anuales publicadas en mayo de 2020 por IASB ya han sido aprobadas por la UE en 2021:

- Modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de negocio
- Modificaciones a la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo
- Modificaciones a la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes
- Mejoras anuales 2018-2020

Estas modificaciones serán efectivas a partir del 1 de enero de 2022 pero el Grupo considera que no tendrán un impacto significativo. Adicionalmente, el IASB ha publicado algunas nuevas normas contables y modificaciones, que no entrarán en vigor hasta el 1 de enero de 2023 y aún no han sido adoptadas por la UE. No se espera que estos cambios tengan un impacto material en el Grupo en períodos futuros y en transacciones futuras.

Las políticas contables aplicadas por Urbas con motivo de las adquisiciones realizadas o son las siguientes

(i) Combinaciones de negocio

El método contable de adquisición se usa para contabiliza todas las combinaciones de negocio, con independencia de si se adquieren instrumentos de patrimonio u otros activos.



## URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

La contraprestación transferida para la adquisición de una entidad dependientes comprende:

- los valores razonables de los activos transferidos
- los pasivos incurridos con los anteriores propietarios del negocio adquirido
- las participaciones en el patrimonio emitidas por el grupo
- el valor razonable de cualquier activo o pasivo que resulte de un acuerdo de contraprestación contingente, y
- el valor razonable de cualquier participación en el patrimonio previa de la dependiente

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios, con excepciones limitadas se valoran inicialmente a sus valores razonables en la fecha de adquisición. El Grupo reconoce cualquier participación no dominante en la entidad adquirida sobre una base de adquisición a valor razonable o por la parte proporcional de la participación no dominante de los activos identificables netos de la entidad adquirida.

Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gastos cuando se incurre en ellos.

El exceso de:

- la contraprestación transferida
- el importe de cualquier participación no dominante en la entidad adquirida, y
- el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación en el patrimonio previa en la entidad adquirida

sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos se registra como fondo de comercio. Si estos importes son menores que el valor razonable de los activos netos identificables de la dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en resultados como una compra en condiciones muy ventajosa.

Cuando la liquidación de cualquier contraprestación en efectivo se difiere, los importes a pagar en el futuro se descuentan a su valor actual en la fecha del intercambio. El tipo de descuento usado es el tipo de interés incremental del endeudamiento de la entidad, siendo el tipo al que podría obtenerse un préstamo similar de una financiera independiente bajo términos y condiciones comparables.

La contraprestación contingente se clasifica como patrimonio neto o pasivo financiero. Los importes clasificados como un pasivo financiero se vuelven a valorar posteriormente a valor razonable con los cambios en el valor razonable reconocidos en resultados.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, el valor contable en la fecha de adquisición de la participación en el patrimonio de la adquirida previamente se valora nuevamente por su valor razonable a la fecha de adquisición, reconociendo cualquier ganancia o pérdida resultante en resultados.

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021****(ii) Fondo de comercio**

El fondo de comercio se valora como se indica en el punto (i) anterior. El fondo de comercio sobre adquisiciones de dependientes, no se amortiza, pero se comprueba anualmente el deterioro del valor o con mayor frecuencia si evento o cambios en las circunstancias indican que podría haberse deteriorado, y se registra a coste menos pérdidas por deterioro de valor acumuladas. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del fondo de comercio relacionado con la entidad vendida.

A efectos de comprobar el deterioro de valor, el fondo de comercio se distribuye entre las unidades generadoras de efectivo. La asignación se hace a aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficien de la combinación de negocios en que surgió el fondo de comercio. Las unidades o grupos de unidades se identifican al nivel más bajo al que se controla el fondo de comercio a efectos de gestión interna, que son los segmentos de explotación.

El Grupo no espera que se produzca ningún deterioro del fondo de comercio al cierre del ejercicio 2021.

**(iii) Marcas adquiridas en una combinación de negocios**

Las marcas adquiridas como parte de una combinación de negocio se reconocen a valor razonable en la fecha de adquisición y se consideran que tienen una vida útil indefinida por lo que no se amortizan, comprobándose anualmente el deterioro del valor o con mayor frecuencia si evento o cambios en las circunstancias indican que podría haberse deteriorado, y se registra a coste menos pérdidas por deterioro de valor acumuladas

**(iii) Otros activos intangibles adquiridos en las combinaciones de negocio**

Otros activos intangibles adquiridos en la combinación de negocios se reconocen a valor razonable en la fecha de adquisición y posteriormente se amortizan durante sus vidas útiles estimadas:

- Relaciones con las administraciones públicas o “Clasificación”: 9 a 13 años.
- Relaciones con clientes privados: 5 a 11 años.
- Cartera de obra: 3 años

**(iv) Conversión de moneda extranjera****Transacciones y saldos**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambio en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre se reconocen generalmente en el resultado del ejercicio.

## URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

#### Entidades del grupo

Los resultados y la posición financiera de los negocios en el extranjero cuya moneda funcional sea distinta de a moneda de presentación (euro) se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- los activos y pasivos de cada balance presentado se convierten al tipo de cambio de cierre en la fecha del balance
- los ingresos y gastos de cada cuenta de pérdidas y ganancias, y el estado del resultado global se convierten a los tipos de cambio medio
- todas las diferencias resultantes se reconocen en otro resultado global

El fondo de comercio y los ajustes a valor razonable que surgen de a adquisición de un negocio en el extranjero se tratan como activos y pasivos del negocio en el extranjero y se convierten al tipo de cambio de cierre.

#### (v) Acuerdos conjuntos

Bajo la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o negocios conjuntos. La clasificación depende de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversor, antes de la estructura legal del acuerdo conjunto. Urbas tiene por tanto operaciones conjuntas como negocios conjuntos.

#### Operaciones conjuntas

Urbas reconoce su derecho directo a los activos, pasivos, ingresos y gastos de las operaciones conjuntas y la parte que le corresponda de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto mantenido o incurrido de forma conjunta.

#### Negocios conjuntos

Las participaciones en negocios conjuntos se contabilizan por el método de la participación, después de reconocerse inicialmente a coste en el balance consolidado.

#### (vi) Arrendamientos

Los activos por derecho de uso generalmente se amortizan de forma lineal durante la vida útil del activo o el plazo de arrendamiento, el menor de las dos. Si el Grupo tiene la certeza razonable de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se amortiza durante la vida útil del bien subyacente.

Los pagos asociados con arrendamientos a corto plazo de maquinaria y vehículos y todos los arrendamientos de activos de poco valor se reconocen sobre base lineal como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos sin opción de compra. Los activos de valor reducido incluyen equipos informáticos, y elementos pequeños de maquinaria.

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021****(v) Activos no corrientes mantenidos para la venta**

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros se va a recuperar fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de su uso continuado y su venta se considera altamente probable. Se valoran al menor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costes de venta, excepto como para activos tales como activos por impuestos diferidos, activos financieros e inversiones inmobiliarias que se registran a valor razonable.

Los activos no corrientes no se amortizan mientras estén clasificados como mantenidos para la venta.

## URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

#### 2.6 Principio de empresa en funcionamiento

Los administradores formulan los estados financieros intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento considerando que el Grupo tiene garantizada su viabilidad y seguirá operando con normalidad entre otros factores debido a:

(i) Acuerdos de reestructuración y cancelación de deuda financiera

El Grupo ha renegociado con éxito su deuda con distintas entidades y fondos de inversión. Entre dichas entidades financieras se encuentra la Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), con quien se alcanzó un acuerdo en el primer semestre de 2021 que ha sido formalizado suscribiendo los documentos oportunos el 21 de septiembre de 2021.

Adicionalmente, el Grupo tiene en marcha otros procesos de renegociación de la deuda con distintas entidades financieras y fondos de inversión, si bien a la fecha de formulación de estos estados intermedios dichas negociaciones se encuentran muy avanzadas pero pendientes de acuerdo definitivo, estimamos que la resolución de los mismos será positiva y conseguiremos adecuar el vencimiento de la deuda financiera al ciclo de explotación del Grupo y a los flujos futuros esperados.

En cualquier caso, en aquellas situaciones en las que no se pudiera alcanzar un acuerdo de renegociación de la deuda financiera y se produjera la ejecución de las garantías hipotecarias afecta a dicha deuda, estimamos que el valor de los activos, con base en las tasaciones disponibles y realizadas por expertos independientes, afectos a dichas garantías hipotecarias, sería suficiente para cubrir la deuda pendiente y además, estimamos que no se generaría ningún pasivo adicional

(ii) Mejora posición de liquidez

La posición de liquidez del Grupo en 2020 y 2021 mejora no solo por las combinaciones de negocio sino por la formalización de nuevas operaciones de financiación por más de 60 millones de euros con dos fondos de inversión estadounidenses diferentes.

(iii) Apoyo financiero

El Grupo cuenta con el apoyo financiero de los accionistas mayoritarios: Darivenia Markets, S.L. y Quantium Ventures, S.L. quienes mantienen suscrito un pacto parasocial cuya finalidad es dotar a Urbas de la liquidez necesaria para el normal funcionamiento de sus operaciones de duración hasta 31 de diciembre de 2021.

## URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

#### 2.7 Gestión de riesgos

En la Nota 28 de las cuentas anuales de ejercicio 2020 se incluye una relación detallada de los riesgos a los que están expuestas las actividades del Grupo, así como la gestión efectuada para minimizar el impacto de los mismos.

#### 3. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL PERÍODO

La situación financiera y los resultados del Grupo se vieron especialmente afectados por los siguientes sucesos y transacciones que tuvieron lugar durante el primer semestre del ejercicio 2021 sobre el que se informa:

##### (i) Combinaciones de negocio

Urbas en su proceso de diversificación de actividad e internacionalización ha adquirido en el primer semestre del ejercicio 2021 distintos grupos constructores (Joca, Ecisa, y Urrutia), promotores (Nalmar Estate) y del sector energético (Sainsol) (véase la nota 4). Con estas adquisiciones inorgánicas:

- Urbas diversifica su actividad tradicional de promoción inmobiliaria y gestión de suelo con actividades complementarias como la construcción y las energías renovables
- Urbas entra en nuevos mercados y territorios, iniciando un proceso de expansión internacional
- El negocio de construcción crece y se internacionaliza con actuaciones en diferentes países y con un crecimiento exponencial de su cartera de obra.
- El negocio energético existente (mina de feldespatos adquirida en 2020) se complementa con la adquisición de Sainsol. Se estima que la explotación de mina comenzará en 2022 con unos ingresos estimados para ese primer año en 10 millones de euros
- Se pone en marcha su plan de negocio de la rama de promoción inmobiliaria.

Fruto del desarrollo de su plan de negocio y de las operaciones corporativas realizadas, Urbas ha conseguido una mejora sustancial en su facturación y en sus resultados ya en este ejercicio 2021.

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

Los principales impactos en el balance consolidado relacionados con estas transacciones al 30 de junio de 2021 son los siguientes:

<b>Adquisición</b>	<b>Joca</b>	<b>Ecisa</b>	<b>Urrutia</b>	<b>Sainsol</b>	<b>Nalmar</b>	<b>Agregado</b>
<b>Contraprestación</b>	<b>35.000</b>	<b>26.275</b>	<b>667</b>	<b>795</b>	<b>15.195</b>	<b>77.932</b>
Activos netos adquiridos	27.617	13.055	6.901	12	23.868	71.453
Menos: Participaciones no dominantes			(2.071)		(8.991)	(11.062)
<b>Fondo de comercio</b>	<b>7.383</b>	<b>13.220</b>		<b>783</b>	<b>318</b>	<b>21.704</b>
<b>Ganancia por toma de control</b>		-	<b>4.163</b>	-	-	<b>4.163</b>

**(ii) Reestructuración de la deuda financiera y mejora de posición de liquidez**

La formalización de una nueva línea de financiación obtenida por un importe total de 50 millones de euros con el fondo de inversión Rounshield con una duración de entre 24 y 48 meses a un tipo de interés anual del 10% ha permitido que el Grupo reordenara su deuda con entidades financieras, entre ellas el SAREB, y fondos de inversión, que le han permitido reducir la deuda financiera existente al 31 de diciembre de 2020 en más de 140 millones de euros y mejorar su posición de liquidez (véase la nota 12).

Adicionalmente, Urbas continúa analizando distintas opciones para obtener nuevas líneas de financiación como la alcanzada con el fondo Global Tech Opportunites 10 por un importe de hasta 42,8 millones de euros formalizada mediante la emisión de bonos convertibles. (véase nota 18.1)

**(iii) Litigios**

En relación con el procedimiento judicial contra miembros la Sociedad y miembros de su Consejo de Administración, en relación con la valoración de determinados activos aportados en la ampliación de capital social realizada en julio de 2015, se ha dictado el Auto de apertura de juicio de las diligencias previas seguidas en el Juzgado de Instrucción número 4 de la Audiencia Nacional, un hecho ya previsto desde que se dictó el auto de transformación de procedimiento abreviado el pasado mes de octubre de 2020.

El auto de apertura acuerda el sobreseimiento provisional de las actuaciones frente a la Sociedad, que queda eximida de responsabilidad penal en el marco de dicho procedimiento, lo que ratifica la legalidad de la actuación de Urbas en la ampliación de capital social realizada en el año 2015, que fue una actuación esencial y necesaria para garantizar su viabilidad y para alcanzar la actual situación de crecimiento.

## URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

El auto acuerda que la Sociedad sea responsable civil subsidiaria en el procedimiento por un importe aproximado de 2,5 millones de euros, cantidad que en ningún caso afectaría a la solvencia del Urbas en el caso de que debiese responder de la misma, y de la que sería responsable junto con otras entidades de reconocida solvencia.

Urbas tiene el convencimiento de que se producirá finalmente el archivo completo y total de la causa.

#### 4. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

En el primer semestre del ejercicio 2021 el Grupo Urbas ha adquirido distintas empresas del sector de la promoción inmobiliaria, la construcción y del sector energético de la con el objetivo de diversificar sus negocios e incrementar su cuota de mercado en los mismos.

La contraprestación de estas adquisiciones consiste en deuda que será capitalizada mediante la emisión de acciones ordinarias por Urbas en el segundo semestre de 2021, una vez aprobada la ampliación de capital por compensación de créditos por la Junta General de Accionistas del 6 de agosto de 2021, a un precio acordado de 0,1125 euros por acción, importe que comprende un valor nominal de 0,01 euros y una prima de emisión de 0,0025 euros. A la fecha de formulación la operación de ampliación de capital se encuentra ejecutada pero pendiente su inscripción en el RM.

La asignación provisional del exceso en el precio de compra se ha realizado a la fecha de emisión de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos. El Grupo podrá ajustar, durante el periodo de medición y a medida que se obtenga información, el valor neto a la fecha de adquisición de los activos adquiridos y pasivos asumidos identificados, así como cualquier otro ajuste necesario.

A la fecha de cierre de estos estados financieros intermedios si bien el proceso de asignación del precio de compra se encuentra muy avanzado, los administradores consideran que no se van a derivar cambios significativos respecto a los informados en estos estados financieros intermedios. En este proceso Urbas ha contratado a un experto independiente, que ha valorado los mismos según diferentes métodos de valoración generalmente aceptados.

Los costes relacionados con las adquisiciones han sido contabilizados bajo el epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdida y ganancias consolidada y en los flujos de efectivo de explotación en el estado de flujos de efectivo consolidado.

Si las adquisiciones hubiesen tenido lugar el 1 de enero de 2021, los ingresos ordinarios pro-forma consolidados del período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021 habrían sido de 93.909 miles de euros. Estos importes se han calculado usando los resultados de los grupos adquiridos y ajustándolos por las diferencias entre las políticas contables del Grupo Urbas y los grupos adquiridos.



**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**
**Joca Ingeniería y Construcciones**

El 7 de enero de 2021, el Grupo adquirió el 100% de capital social de Joca Ingeniería y Construcciones, S.A. (“Joca”), grupo del sector de la construcción, la ingeniería y las infraestructuras con presencia nacional e internacional.

Detalles de la contraprestación de adquisición, los activos provisionales netos adquiridos y el fondo de comercio son los siguientes:

<b>Contraprestación de adquisición</b>	<b>Miles de euros</b>
Efectivo	-
Deuda capitalizable - Acciones ordinarias por emitir	35.000
Contraprestación contingente	-
<b>Total contraprestación de adquisición</b>	<b>35.000</b>

Los costes incurridos relacionados con la adquisición ascienden a 150 miles de euros.

Los valores razonables determinados provisionalmente de los activos y pasivos de Joca en la fecha de adquisición son los siguientes:

	<b>Miles de euros</b>
Activos intangibles: marca	5.145-
Activos intangibles: clasificación	19.740-
Activos intangibles: cartera de obra	6.339
Activos intangibles: otros	151
Inmovilizaciones materiales	6.002
Inversiones inmobiliarias	-
Activos financieros no corrientes	298
Activos por impuesto diferido	13.324
Activos no corrientes mantenidos para la venta	927
Existencias	36.470
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	60.259
Otros activos corrientes	6.842
Efectivo y equivalentes de efectivo	13.442
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	(2.190)
Otros pasivos no corrientes	(14.129)
Provisiones a largo plazo	(3.876)
Pasivos por impuesto diferido	(13.536)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(17.590)
Otros pasivos corrientes	(18.428)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(69.949)
Provisiones a corto plazo	(1.624)
<b>Activos identificables netos adquiridos</b>	<b>27.617</b>
Menos: participaciones no dominantes	-
Más: fondo de comercio	7.383
<b>Activos netos adquiridos</b>	<b>35.000</b>

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

Los activos intangibles identificados en la adquisición de Joca son la marca, la clasificación (o relación con las Administraciones Públicas) y la cartera de obra.

El fondo de comercio residual asciende a 7.384 miles de euros y está asociado a los flujos de caja futuros atribuibles a las futuras relaciones con los clientes, la futura marca comercial, las sinergias específicas de Urbas y la fuerza de trabajo. No será deducible a efectos fiscales.

El valor razonable de las cuentas comerciales a cobrar adquiridas es de 60.259 miles de euros, con una corrección de valor por pérdidas de 1.046 miles de euros, reconocidas en la adquisición.

El negocio adquirido aportó al Grupo Urbas, ingresos ordinarios por importe de 38.426 miles de euros y una pérdida neta de 2.074 miles de euros, para el período comprendido ente la fecha de adquisición y el 30 de junio de 2021.

**Construcciones Urrutia**

El 4 de febrero de 2021, el Grupo adquirió el 70% de capital social de Urrutia Construcciones, S.A. (“Urrutia”), grupo del sector de la construcción nacional con presencia en Euskadi, cuya actividad principal abarca la edificación residencial y no residencial, la urbanización y la promoción inmobiliaria.

Detalles de la contraprestación de adquisición, los activos provisionales netos adquiridos y el fondo de comercio son los siguientes:

<b>Contraprestación de adquisición</b>	<b>Miles de euros</b>
Efectivo	-
Deuda capitalizable - Acciones ordinarias por emitir	-
Contraprestación contingente	667
<b>Total contraprestación de adquisición</b>	<b>667</b>

La contraprestación de adquisición fija es de 1 euro. En el caso de que Urrutia alcance cierto volumen predeterminado de ventas acumulado durante los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2021, 2022 y 2023, y su EBITDA acumulado en dichos ejercicios sea positivo, puede resultar una contraprestación adicional de hasta 700 miles de euros a pagar antes del 31 de julio de 2023.

El potencial importe a pagar no descontado bajo el acuerdo será de 700 miles de euros para ventas acumuladas iguales o superiores a 100 millones de euros, ajustándose proporcionalmente a la baja en caso ventas acumuladas inferiores a dicho importe. El valor razonable de 667 miles de euros se estimó calculando el valor actual de los flujos futuros de efectivo esperados y que se recoge bajo el epígrafe Otros pasivos no corrientes y se clasifica como un pasivo a valor razonable con cambios en el resultado.

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

Las estimaciones se basan en un tipo de descuento del 1,6% y unas supuestas ventas acumuladas ajustadas por la probabilidad para Urrutia iguales o superiores a 100 millones de euros.

Los costes incurridos relacionados con la adquisición ascienden a 43 miles de euros.

Para las participaciones no dominantes en Urrutia, el Grupo Urbas optó por reconocer las participaciones no dominantes por su participación proporcional en los activos netos identificables adquiridos.

Los valores razonables determinados provisionalmente de los activos y pasivos de Urrutia en la fecha de adquisición son los siguientes:

	<b>Miles de euros</b>
Activo intangible: marca	7.661
Activo intangible: relaciones con clientes	583
Activos intangibles: otros	32
Inmovilizaciones materiales	774
Inversiones inmobiliarias	797
Activos financieros no corrientes	208
Activos por impuesto diferido	1.584
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-
Existencias	10.189
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.675
Otros activos corrientes	251
Efectivo y equivalentes de efectivo	722
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	(5.470)
Otros pasivos no corrientes	-
Provisiones a largo plazo	(800)
Pasivos por impuesto diferido	(1.667)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(3.417)
Otros pasivos corrientes	(1.139)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(10.333)
Provisiones a corto plazo	(749)
Pasivo contingente	(800)
<b>Activos identificables netos adquiridos</b>	<b>6.901</b>
Menos: participaciones no dominantes	(2.071)
Menos contraprestación:	(667)
<b>Resultado (ganancia) por toma de control</b>	<b>4.163</b>

En la adquisición de Urrutia, se reconoció un pasivo contingente por importe de 800 miles de euros que el grupo podría estar obligado a hacer.

Los activos intangibles identificados en la adquisición de Urrutia son la marca y las relaciones contractuales con clientes privados.

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

El valor razonable de las cuentas comerciales a cobrar adquiridas es de 7.675 miles de euros.

El negocio adquirido aportó al Grupo Urbas, ingresos ordinarios por importe de 14.267 miles de euros y un beneficio neto de 420 miles de euros, para el período comprendido entre la fecha de adquisición y el 30 de junio de 2021.

**ECISA Compañía General de Construcciones**

El 14 de marzo de 2021, el Grupo adquirió el 100% de capital social de ECISA Compañía General de Construcciones, S.A. (“ECISA”), grupo del sector de la construcción con presencia en España principalmente en la Comunidad Valenciana y a nivel internacional, cuya actividad principal abarca la edificación residencial y no residencial, la urbanización y la promoción inmobiliaria.

Detalles de la contraprestación de adquisición, los activos provisionales netos adquiridos y el fondo de comercio son los siguientes:

<b>Contraprestación de adquisición</b>	<b>Miles de euros</b>
Efectivo	-
Deuda Capitalizable - Acciones ordinarias por emitir	26.275
Contraprestación contingente	-
<b>Total contraprestación de adquisición</b>	<b>26.275</b>

Los costes incurridos relacionados con la adquisición ascienden a 67 miles de euros.

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

Los valores razonables determinados provisionalmente de los activos y pasivos de Joca en la fecha de adquisición son los siguientes:

	<b>Miles de euros</b>
Activo intangible: marca	7.821
Activo intangible: clasificación	2.728
Activo intangible: relaciones con clientes	333
Activo intangible: cartera de obra	38
Activo intangible: otro	1
Inmovilizaciones materiales	720
Inversiones inmobiliarias	8.453
Activos financieros no corrientes	24.787
Inversiones en empresas asociadas	292
Activos por impuesto diferido	3.054
Existencias	1.585
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	14.026
Otros activos corrientes	1.868
Efectivo y equivalentes de efectivo	185
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	(2.859)
Otros pasivos no corrientes	(10.656)
Provisiones a largo plazo	(49)
Pasivos por impuesto diferido	(1.967)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(2.549)
Otros pasivos corrientes	(2.549)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(30.237)
Provisiones a corto plazo	(1.712)
<b>Activos identificables netos adquiridos</b>	<b>13.055</b>
Menos: participaciones no dominantes	-
Más: fondo de comercio	13.220
<b>Activos netos adquiridos</b>	<b>26.275</b>

Los activos intangibles identificados en la adquisición de Ecisa son la marca, la clasificación, relaciones con clientes privados y la cartera de obra.

El fondo de comercio residual asciende a 13.220 miles de euros y está asociado a los flujos de caja futuros atribuibles las futuras relaciones con los clientes, las sinergias específicas de Urbas y la fuerza de trabajo. No será deducible a efectos fiscales.

El valor razonable de las cuentas comerciales a cobrar adquiridas es de 14.026 miles de euros.

El negocio adquirido aportó al Grupo Urbas, ingresos ordinarios por importe de 20.026 miles de euros y una pérdida neta de 474 miles de euros, para el período comprendido entre la fecha de adquisición y el 30 de junio de 2021.

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**
**Sainsol Energía**

El 18 de marzo de 2021, el Grupo adquirió el 100% de capital social de Sainsol Energía, S.L. (“Sainsol”), compañía emergente especializada en autoconsumo fotovoltaico.

Detalles de la contraprestación de adquisición, los activos provisionales netos adquiridos y el fondo de comercio son los siguientes:

	<b>Miles de euros</b>
<b>Contraprestación de adquisición</b>	
Efectivo	-
Acciones ordinarias por emitir	300
Contraprestación contingente	495
<b>Total contraprestación de adquisición</b>	<b>795</b>

La contraprestación variable se basa en el 22,5 % del margen bruto de explotación proyectado para Sainsol en cada uno de los ejercicios 2021, 2022, 2023 y 2024, y se pagaría anualmente una vez acordada su futura capitalización en la Junta General de Accionistas de Urbas que apruebe las cuentas de cada uno de esos ejercicios o bien en efectivo.

El valor razonable de 495 miles de euros se estimó calculando el valor actual de los flujos futuros de efectivo esperados. Las estimaciones se basan en un tipo de descuento del 5% y unos supuestos márgenes brutos de explotación ajustados por la probabilidad de su consecución por Sainsol.

Los costes incurridos relacionados con la adquisición ascienden a 1 miles de euros.

Los valores razonables determinados provisionalmente de los activos y pasivos de Sainsol en la fecha de adquisición son los siguientes:

	<b>Miles de euros</b>
Existencias	9
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9
Otros activos corrientes	2
Efectivo y equivalentes de efectivo	27
Otros pasivos corrientes	(4)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(31)
<b>Activos identificables netos adquiridos</b>	<b>12</b>
Menos: participaciones no dominantes	-
Más: fondo de comercio	783
<b>Activos netos adquiridos</b>	<b>795</b>

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

El fondo de comercio residual asciende a 795 miles de euros y está asociado a los flujos de caja futuros atribuibles a la como la futura tecnología, las futuras relaciones con los clientes, las sinergias específicas de Urbas y la fuerza de trabajo. No será deducible a efectos fiscales.

El valor razonable de las cuentas comerciales a cobrar adquiridas es de 9 miles de euros.

El negocio adquirido aportó al Grupo Urbas, ingresos ordinarios por importe de 48 miles de euros y una pérdida neta de 87 miles de euros, para el período comprendido ente la fecha de adquisición y el 30 de junio de 2021.

**Grupo Nalmar Estate**

El 15 de mayo de 2021, el Grupo adquirió el 100% del capital social de Nalmar Real Estate, S.L. (“Nalmar”), así como dos solares en La Albufera (Alicante). Nalmar es propietaria de los terrenos para la construcción de la urbanización Icon Marina II en Almuñecar, y titular del cincuenta con setenta por ciento (50,70%) de la mercantil Druet Real Estate, S.L., que posee los terrenos para la promoción de diversas urbanizaciones en Almuñecar, Benalmádena y Calahonda (Mijas).

Detalles de la contraprestación de adquisición, los activos provisionales netos adquiridos y el fondo de comercio son los siguientes:

<b>Contraprestación de adquisición</b>	<b>Miles de euros</b>
Efectivo	-
Acciones ordinarias por emitir	15.195
Contraprestación contingente	-
<b>Total contraprestación de adquisición</b>	<b>15.195</b>

No hay costes incurridos relacionados con la adquisición.

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

Los valores razonables determinados provisionalmente de los activos y pasivos de Nalmar en la fecha de adquisición son los siguientes:

	<b>Miles de euros</b>
Inmovilizaciones materiales	19
Existencias	35.190
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1
Otros activos corrientes	96
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.743
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	(5.460)
Otros pasivos no corrientes	
Provisiones a largo plazo	
Pasivos por impuesto diferido	
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(49)
Otros pasivos corrientes	(4.532)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(3.140)
Provisiones a corto plazo	
<b>Activos identificables netos adquiridos</b>	<b>23.868</b>
Menos: participaciones no dominantes	(8.991)
Más: fondo de comercio	318
<b>Activos netos adquiridos</b>	<b>15.195</b>

El fondo de comercio residual asciende a 318 miles de euros y está asociado a los flujos de caja futuros relacionado con las futuras relaciones con los clientes, la futura marca comercial, las sinergias específicas de Urbas y la fuerza de trabajo. No será deducible a efectos fiscales.

El valor razonable de las cuentas comerciales a cobrar adquiridas es de 1 miles de euros.

El negocio adquirido aportó al Grupo Urbas, ingresos ordinarios por importe de 0 miles de euros y un beneficio neto de 2 miles de euros, para el período comprendido ente la fecha de adquisición y el 30 de junio de 2021.



**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

Finalmente, la asignación definitiva del precio de compra para la combinación de negocios de Construcciones Murias se ha concluido como se desglosaba en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020:

Los valores razonables finales de los activos identificados y los pasivos asumidos son los siguientes:

	<b>Miles de euros</b>
Activos intangibles: otros	2.501
Inmovilizaciones materiales	4.447
Inversiones inmobiliarias	19.770
Activos financieros no corrientes	4.523
Activos por impuesto diferido	731
Existencias	7.656
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	17.262
Otros activos corrientes	911
Efectivo y equivalentes de efectivo	520
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	(13.867)
Otros pasivos no corrientes	(1.708)
Provisiones a largo plazo	(105)
Pasivos por impuesto diferido	(719)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(9.231)
Otros pasivos corrientes	(892)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(21.346)
Provisiones a corto plazo	(1.171)
Activos identificables netos adquiridos	<b>9.282</b>
Menos: participaciones no dominantes	
Menos contraprestación	(612)
<b>Resultado (ganancia) por toma de control</b>	<b>8.670</b>

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**
**5. INFORMACION DE SEGMENTOS**
**5.1 Descripción de segmentos**

El comité de dirección del Grupo, formado por el presidente y los consejeros examinan el rendimiento del Grupo ha identificado 3 segmentos de operación sobre los que informar en base a los productos/servicios que ofrece:

**1. Promoción inmobiliaria**
**2. Construcción:**
**3. Energía:**

Los segmentos identificados difieren de los utilizados y aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020. Los segmentos “Promoción y Suelo” y “Patrimonio en Renta” se engloban en el ejercicio 2021 en el segmento “Promoción inmobiliaria”

Adicionalmente desde el ejercicio 2021 también examina el rendimiento desde la perspectiva geográfica.

El comité de dirección usa una valoración del resultado ajustado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA) para evaluar el rendimiento de los segmentos de operación. Adicionalmente el comité de dirección también recibe información sobre los ingresos ordinarios y activos de los segmentos sobre una base mensual.

El **EBITDA ajustado** excluye los efectos de partidas significativas de ingresos y gastos que pueden impactar la calidad del resultado, tales como costes de reestructuración financiera u operativa, gastos legales y de asesores vinculados a las combinaciones de negocios y/o gastos de reestructuración, o deterioros de valor resultado de un hecho aislado, no recurrente.

Los ingresos por intereses y los gastos financieros se asignan a segmentos.

La información relativa a los segmentos de operación del Grupo es la siguiente:

	<b>30 de junio de 2021</b>			
	<b>Promoción</b>	<b>Construcción</b>	<b>Energía</b>	<b>Total</b>
<b>Cifra de negocio</b>	2.498	81.431	1.000	84.929
<b>Resultado de explotación</b>	(2.794)	3.386	1.379	1.279
<b>EBITDA</b>	(2.695)	6.997	687	4.989
<b>EBITDA ajustado</b>	(2.318)	7.359	687	5.729
<b>Resultado financiero</b>	63.756	(2.990)	-	60.766
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>60.962</b>	<b>395</b>	<b>687</b>	<b>62.044</b>

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

	<b>30 de junio de 2020</b>			
	Promoción	Construcción	Energía	Total
<b>Cifra de negocio</b>	<b>1.258</b>	<b>6.082</b>	-	<b>7.340</b>
<b>Resultado de explotación</b>	<b>357</b>	<b>1.379</b>	-	<b>1.736</b>
<b>EBITDA</b>	<b>453</b>	<b>1.608</b>	-	<b>2.061</b>
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>453</b>	<b>1.608</b>	-	<b>2.061</b>
<b>Resultado financiero</b>	97	(95)	-	2
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>454</b>	<b>1.284</b>	-	<b>1.738</b>

<b>Cifra de negocios por área geográfica</b>	<b>30 Junio 2021</b>	<b>30 Junio 2020</b>
España	65.086	7.340
Resto de Europa	4.303	-
América	15.540	-
África	123	-
	<b>84.929</b>	<b>7.340</b>

La conciliación del EBITDA ajustado con el beneficio de antes de impuestos es como sigue:

	<b>30 de junio de 2021</b>			
	Promoción	Construcción	Energía	Total
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>(2.318)</b>	<b>7.359</b>	<b>687</b>	<b>5.729</b>
Litigios				
Resultado financiero neto	63.756	(2.990)	-	60.766
Depreciación y amortización	(99)	(3.611)	-	(3.710)
Gastos de reestructuración	(889)	(362)		(1.251)
Gastos combinación de negocios	(261)	-	-	(261)
Exceso provisión	772	-	-	772
Otros	-	-	-	-
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>60.962</b>	<b>395</b>	<b>687</b>	<b>62.044</b>

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

	<b>30 de junio de 2021</b>			
	<b>Promoción</b>	<b>Construcción</b>	<b>Energía</b>	<b>Total</b>
Inmovilizado material y activos intangibles	2.329	83.489	12.096	97.914
Existencias	514.519	70.575	17	585.111
Resto de activos	48.645	212.891	1.100	262.636
<b>Total activo</b>	<b>565.492</b>	<b>366.955</b>	<b>13.214</b>	<b>945.661</b>
Pasivo no corriente	72.157	82.840	309	155.306
Pasivo corriente	219.436	168.684	115	388.235
<b>Total pasivo</b>	<b>291.593</b>	<b>251.524</b>	<b>424</b>	<b>543.541</b>

	<b>30 de junio de 2020</b>			
	<b>Promoción</b>	<b>Construcción</b>	<b>Energía</b>	<b>Total</b>
Inmovilizado material y activos intangibles	1.992	6.482	11.316	19.790
Existencias	475.872	22.861	8	498.741
Resto de activos	44.318	47.451	24	91.793
<b>Total activo</b>	<b>522.182</b>	<b>76.795</b>	<b>11.348</b>	<b>610.324</b>
Pasivo no corriente	23.325	18.110	41	41.476
Pasivo corriente	213.192	23.109	1	236.302
<b>Total pasivo</b>	<b>236.517</b>	<b>41.219</b>	<b>42</b>	<b>277.778</b>

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**
**6. ACTIVOS INTANGIBLES**

Los activos intangibles se incrementaron fundamentalmente por las combinaciones de negocio realizadas en el primer semestre de 2021.

	Fondo de comercio	Marca	Clasificación	Derechos de explotación	Relación clientes privados	Cartera de obra	Aplicaciones informáticas	Concesiones	Otros	Total
<b>A 31 de diciembre de 2020</b>	-	-	-	<b>11.310</b>	-	-	-	<b>2.349</b>	<b>1</b>	<b>13.660</b>
Coste	-	-	-	11.310	-	-	252	2.481	3.306	17.349
Amortización	-	-	-	-	-	-	(252)	(132)	(52)	(436)
<b>Valor neto contable</b>	-	-	-	<b>11.310</b>	-	-	-	<b>2.349</b>	<b>1</b>	<b>13.660</b>
<b>Período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021</b>										
Saldo inicial	-	-	-	11.310	-	-	-	2.349	1	13.660
Combinaciones de negocio	21.704	20.627	22.468	-	916	6.377	41	123	20	72.276
Adiciones	-	-	-	-	-	-	5	9	-	14
Retiros	-	-	-	-	-	-	-	(70)	-	(70)
Traspasos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cargo por amortización	-	-	(1.140)	-	(47)	(1.012)	(2)	(44)	(2)	(2.247)
Pérdida por deterioro de valor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final										
<b>A 30 de junio de 2021</b>	<b>21.704</b>	<b>20.627</b>	<b>21.328</b>	<b>11.310</b>	<b>869</b>	<b>5.365</b>	<b>44</b>	<b>2.367</b>	<b>19</b>	<b>83.633</b>
Coste	21.704	20.627	22.468	11.310	916	6.377	298	2.543	3.326	89.569
Amortización	-	-	(1.140)	-	(47)	(1.012)	(254)	(176)	(54)	(2.683)
Deterioro	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.253)	(3.253)
<b>Valor neto contable</b>	<b>21.704</b>	<b>20.627</b>	<b>21.328</b>	<b>11.310</b>	<b>869</b>	<b>5.365</b>	<b>44</b>	<b>2.367</b>	<b>19</b>	<b>83.633</b>

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**
**7. INMOVILIZADO MATERIAL**

El inmovilizado material se incrementó fundamentalmente por las combinaciones de negocio realizadas en el primer semestre del ejercicio 2021:

	Terrenos y construcciones	Mobiliario	Equipos informáticos	Otro inmovilizado	Total
<b>A 31 de diciembre de 2020</b>					
Coste	5.230	211	94	1.657	7.192
Amortización	(196)	(211)	(89)	(412)	(908)
Deterioro	(154)				(154)
<b>Valor neto contable</b>	<b>4.880</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>1.245</b>	<b>6.130</b>
<b>Período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021</b>					
Saldo inicial	4.880	-	5	1.245	6.130
Combinaciones de negocio	3.821	100	61	3.532	7.514
Adiciones	64	8	16	1.832	1.920
Retiros	-	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-	-
Cargo por amortización	(108)	(15)	(24)	(1.136)	(1.283)
Pérdida por deterioro de valor	-	-	-	-	-
Saldo final	8.657	93	58	5.473	14.281
<b>A 30 de junio de 2021</b>					
Coste	9.115	319	171	7.021	16.626
Amortización	(304)	(226)	(113)	(1.548)	(2.191)
Deterioro	(154)	-	-	-	-
<b>Valor neto contable</b>	<b>8.657</b>	<b>93</b>	<b>58</b>	<b>5.473</b>	<b>14.281</b>

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

Al 30 de junio de 2021 existen activos que garantizan deuda financiera con garantía hipotecaria por importe de 1,3 millones de euros.

**8. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Las inversiones inmobiliarias se incrementaron fundamentalmente por las combinaciones de negocio realizadas en el primer semestre del ejercicio 2021.

	<b>Terrenos</b>	<b>Construcciones</b>	<b>Total</b>
<b>A 31 de diciembre de 2020 (**)</b>	<b>8.239</b>	<b>43.506</b>	<b>51.745</b>
Coste	8.239	65.656	73.895
Amortización	-	(17.279)	(17.279)
Deterioro	-	(4.871)	(4.871)
<b>Valor neto contable</b>	<b>8.239</b>	<b>43.506</b>	<b>51.745</b>
<b>Período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021</b>			
Saldo inicial	8.239	43.506	51.745
Combinaciones de negocio	797	8.452	9.249
Adiciones	-	-	-
Retiros	-	-	-
Trasposos	-	-	-
Cargo por amortización	-	(181)	(181)
Pérdida por deterioro de valor	-	-	-
Saldo final	9.036	51.778	60.813
<b>A 30 de junio de 2021</b>			
Coste	9.036	74.108	83.144
Amortización	-	(17.460)	(17.460)
Deterioro	-	(4.871)	(4.871)
<b>Valor neto contable</b>	<b>9.036</b>	<b>51.778</b>	<b>60.813</b>

Al 30 de junio de 2021 existen inversiones inmobiliarias que garantizan deuda financiera con garantía hipotecaria por importe de 11,6 millones de euros.

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**
**9. EXISTENCIAS**

Las existencias se incrementaron fundamentalmente por las combinaciones de negocio realizadas en el primer semestre del ejercicio 2021.

	Terrenos y solares	Obra en curso	Inmuebles terminados	Anticipos	Otros	Total
<b>A 31 de diciembre de 2020</b>						
Coste	458.258	72.664	8.293	7.972	153	547.340
Deterioro	(36.496)		(4.676)	(7.427)	-	(48.599)
<b>Valor neto contable</b>	<b>421.762</b>	<b>72.664</b>	<b>3.617</b>	<b>545</b>	<b>153</b>	<b>498.741</b>
<b>Período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021</b>						
Saldo inicial	421.762	72.664	3.617	545	153	498.741
Combinaciones de negocio	3.243	42.380	3.665	19.201	14.955	83.444
Adiciones, retiros y trasposos	3.910	(2.979)	4.021	1.278	(3.304)	2.926
Cargo por amortización	-					
Pérdida por deterioro de valor						
Saldo final	428.915	112.065	11.303	21.024	11.804	585.111
<b>A 30 de junio de 2021</b>						
Coste	465.411	112.065	15.979	28.451	11.804	633.710
Deterioro	(36.496)		(4.676)	(7.427)	-	(48.599)
<b>Valor neto contable</b>	<b>428.915</b>	<b>112.065</b>	<b>11.303</b>	<b>21.024</b>	<b>11.804</b>	<b>585.111</b>

Al 30 de junio de 2021 existen terrenos y solares que garantizan deuda financiera con garantía hipotecaria por importe de 69 millones de euros.



**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**
**10. ACTIVOS FINANCIEROS**

La clasificación de los activos financieros valorados a coste amortizado al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	<b>30 Junio 2021</b>	<b>31 Dic. 2020</b>
<b>Activos financieros no corrientes</b>		
Instrumentos de patrimonio	616	344
Créditos	24.714	407
Otros	403	233
Deterioro	(12)	(12)
	<b>25.722</b>	<b>972</b>
<b>Activos financieros corrientes</b>		
Instrumentos de patrimonio	38	3
Créditos	18.594	13.370
Otros	3.703	6.068
Deterioro	(13.304)	(13.304)
	<b>9.031</b>	<b>6.137</b>

Los activos financieros se incrementaron fundamentalmente por las combinaciones de negocio realizadas en el primer semestre del ejercicio 2021.

A 30 de junio de 2021, el epígrafe créditos del Activo no Corriente incluye principalmente créditos concedidos al antiguo propietario del Grupo Ecisa.

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**
**11. PATRIMONIO NETO**
**11.1 Capital social**

A 30 de junio de 2021, el capital social de la Sociedad asciende a 346.395.420,15 euros, representado por 34.639.542.015 acciones ordinarias de una sola clase, con un valor nominal de 0,010 euros cada una y representadas mediante anotaciones en cuenta. Todas las acciones tienen los mismos derechos están totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones de la Sociedad que cotizan en las Bolsas de Madrid y Barcelona y se negocian en el mercado continuo ascienden a 30 de junio de 2021 a 3.880.502.015 acciones.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la CNMV, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad dominante, tanto directas como indirectas, eran las siguientes:

Accionistas	30 Junio 2021	
	% Directo	% Indirecto
Juan Antonio Acedo Fernández (*)	0,0	27,719
Juan Antonio Ibáñez Fernández (**)	0,00	27,795
Alza Real Estate, S.A	19,79	0,00
Artagar, S.A. (***)	0,00	5,232
Antonio José Bartolomé Nicolás (****)	0,00	5,266

(\*) A través de la entidad Quantum Netherland BV

(\*\*) A través de la entidad Robisco Investment

(\*\*\*) A través de Artagar, S.A

(\*\*\*\*) A través de Eurocometa, S.L

La Junta General de Accionistas celebrada el 6 de agosto de 2021 acordó ampliar, el capital social de la Sociedad hasta la cifra máxima de 155.437.744,23 euros, mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el artículo 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, determinando para ello la fecha de efectiva ampliación por compensación en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escritura públicas de ampliación de capital

Igualmente, dicha Junta General de Accionistas autorizó al Consejo de Administración para aumentar el capital social de la Sociedad con arreglo a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, hasta el máximo legalmente previsto con posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente, en una o varias veces, dentro del plazo máximo de cinco años a contar del acuerdo de la Junta, si bien esta delegación no podrá referirse a más de veinte por ciento del capital de la Sociedad en el momento de la autorización.

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**
**11.2 Prima de emisión**

Esta reserva es de libre disposición.

**11.3 Acciones propias**

La Junta General de Accionistas celebrada el 6 de agosto de 2021 autorizó, al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, delegando en él para proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos. La presente autorización tendrá una duración de 5 años contados a partir de la fecha de la presente Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables debiendo ejecutarse exclusivamente al amparo de un programa de recompra o estabilización contemplada en el Reglamento sobre abuso de mercado o de un contrato de liquidez de los previstos en la Circular 1/2017 de la CNMV.

La Sociedad no dispone de acciones propias a 30 de junio de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

**12. DEUDA FINANCIERA Y OTROS PASIVOS**
**12.1 Deuda financiera**

El valor en libros de la deuda financiera es el siguiente:

	<b>30 Junio 2021</b>	<b>31 Dic. 2020</b>
Entidades de crédito	35.172	12.450
Fondos de inversión	48.345	9.360
Pasivos por arrendamiento	2.698	-
<b>Total deuda financiera no corriente</b>	<b>86.215</b>	<b>21.810</b>
Entidades de crédito	39.485	103.760
Fondos de inversión	64.732	88.740
Pasivos por arrendamiento	1.451	-
<b>Total deuda financiera corriente</b>	<b>105.667</b>	<b>192.500</b>
<b>Total deuda financiera</b>	<b>191.882</b>	<b>214.310</b>

Deuda Financiera con Entidades de crédito

Al 30 de junio de 2021, la deuda con entidades de crédito incluye un importe de 6.122 miles de euros correspondiente a deuda financiera que proviene de la deuda concursal que proviene de la combinación de negocios de Grupo Joca.

Deuda Financiera con Fondos de inversión

Durante el período de 6 meses, Urbas ha obtenido nuevas disposiciones de fondos por importe de 31.907 miles de euros.

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**
Proceso de reestructuración de Deuda Financiera con entidades de crédito y fondos de inversión existente al 31 de diciembre de 2020

En el primer semestre del ejercicio el Grupo Urbas ha continuado con el proceso de reestructuración de su deuda financiera mantenida con distintas entidades de crédito y fondos de inversión iniciada en ejercicios anteriores, logrando reducir la deuda existente al inicio del ejercicio 2020.

<b>Deuda Financiera</b>	<b>Entidades de crédito</b>	<b>Fondos de inversión</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>116.210</b>	<b>98.100</b>	<b>214.310</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020 deuda financiera negociada</b>	<b>98.491</b>	<b>86.883</b>	<b>185.374</b>
Pago por cancelación	(14.830)	(2.750)	(17.580)
Dación en pago	(1.500)	-	(1.500)
Quita	(63.381)	(9.505)	(73.186)
Capitalización deuda	(1.250)	(13.922)	(15.172)
<b>Saldo al 30 de junio de 2021 deuda financiera renegociada</b>	<b>17.320</b>	<b>60.706</b>	<b>77.936</b>
Deuda con aplazamiento pago (*)	10.730	900	11.630
Nueva deuda con SAREB (**)	6.500		6.500
Capitalización deuda comprometida (Nota	-	46.255	46.255
Otros acuerdos comprometidos	-	13.551	13.551

(\*) A la fecha de formulación de los presentes estados financieros Urbas ha pagado un importe de 10.730 miles de euros con ocasión de la formalización del acuerdo con SAREB. El importe de 900 miles de euros se abonará el próximo diciembre 2021.

(\*\*) Nueva financiación de SAREB con vencimiento en 2024 con tipo de interés fijo del 2%.

Análisis de vencimientos de la deuda financiera

	<b>Al 30 de junio de 2021</b>
<b>Deuda financiera</b>	<b>191.882</b>
<b>Vencimiento</b>	<b>-</b>
Vencida	
A un año	105.667
A dos años	15.386
A 3 años	14.732
A 4 años	52.051
A 5 años y posterior	4.046

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**
**12.2 Otros pasivos**

Otros pasivos se incrementaron fundamentalmente por las combinaciones de negocio realizadas en el primer semestre del ejercicio 2021

	<b>30 Junio 2021</b>	<b>31 Dic. 2020 (**)</b>
<b>Otros pasivos no corrientes</b>	<b>38.389</b>	<b>8.817</b>
Anticipos de clientes a largo plazo	22.438	-
Deuda concursal Grupo Joca	4.689	
Deuda con entidades vinculadas (Nota 15)	603	603
Contraprestación contingente combinación de negocios	1.162	-
Otras deudas	9.497	8.214
<b>Otros pasivos corrientes</b>	<b>25.812</b>	<b>13.585</b>
Deudas concursal Grupo Joca	11.434	
Deuda resultante de combinaciones de negocio	-	10.300
Periodificaciones	1.800	-
Remuneraciones pendientes de pago	900	300
Deuda con entidades vinculadas (Nota 15)	632	632
Otros pasivos (otras deudas,	11.046	2.353
<b>Otros pasivos corrientes – Ampliación de capital ejecutada pendiente de inscripción Registro Mercantil (Nota 18.2)</b>	<b>106.472</b>	<b>-</b>
Deuda con acreedores comerciales	1.494	
Deuda con entidades financieras	1.250	
Deuda con fondos de inversión	13.922	
Deuda resultante de combinaciones de negocio	87.069	
Otros acreedores	4.231	

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**
**13. PROVISIONES**

Las provisiones se incrementaron fundamentalmente por las combinaciones de negocio realizadas en el primer semestre del ejercicio 2021.

	<b>30 Junio 2021</b>	<b>31 Dic. 2020 (**)</b>
<b>Provisiones no corrientes</b>	<b>11.038</b>	<b>7.963</b>
Litigios y otras responsabilidades	8.299	7.963
Liquidación y terminación de obra	2.739	-
<b>Provisiones corrientes</b>	<b>4.091</b>	<b>998</b>
Litigios y otras responsabilidades	1.806	998
Liquidación y terminación de obra	2.285	-

**14. IMPUESTOS**

El tipo impositivo efectivo ha sido calculado sobre la base de la mejor estimación que se espera para el año y de los tipos impositivos vigentes en los diferentes países que conforman la estructura del Grupo a la fecha de estos estados financieros intermedios. Debido al impacto sobre el tipo impositivo efectivo de los gastos no deducibles como porcentaje de los ingresos antes de impuestos, cualquier diferencia significativa entre la estimación y el resultado final antes de impuestos obtenido para el periodo, podría impactar el tipo efectivo esperado para todo el año.

El tipo impositivo efectivo al 30 de junio de 2021 asciende al 25,0%, siendo el mismo el esperado para el cierre del ejercicio 2021. El tipo impositivo efectivo al 30 de junio de 2020 ascendió al 0%.

Durante el período actual, el Grupo contabilizó activos por impuesto diferido que provienen de las combinaciones de negocio y corresponden principalmente a bases imponibles negativas que se espera compensar con beneficios fiscales futuros.

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**
**15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES VINCULADAS**

Todas las transacciones con partes vinculadas se han realizado a precios de mercado. Las transacciones entre el Grupo y sus sociedades dependientes, y entre ellas, las cuales son entidades vinculadas de la Sociedad, han sido eliminadas en la consolidación y no están desglosadas en esta nota.

Las transacciones y saldos del Grupo con las partes vinculadas (en miles de euros) son las siguientes:

	<b>30 de junio de 2021</b>		
<b>Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada</b>	<b>Consejo de administración y Alta Dirección</b>	<b>Otras partes vinculadas</b>	<b>Total</b>
Servicios exteriores	326		326
<b>Total gastos</b>	<b>326</b>		<b>326</b>

	<b>30 de junio de 2021</b>		
<b>Balance consolidado</b>	<b>Consejo de administración y Alta Dirección</b>	<b>Otras partes vinculadas</b>	<b>Total</b>
Otros pasivos no corrientes (*)		603	603
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	326		326
Otros pasivos corrientes (**)		632	
Otros pasivos no corrientes- Ampliación de capital pendiente inscripción en RM			
(i) Remuneraciones	792		792
(ii) Combinación de negocios (***)		15.195	15.195

(\*) Deuda mantenida con Alza Residencial, S.L. por importe de 603 miles de euros, sociedad vinculada con accionista.

(\*\*) Deuda mantenida con Alza Residencial, S.L. por importe de 624 miles de euros, sociedad vinculada con accionista, y con Laite Business, S.L. y Iuris Consultatio L&K, S.L. por importe de 8 miles de euros, sociedad vinculada con consejeros.

(\*\*\*) Deuda mantenida con Top Gestión, S.L. tras la adquisición del Grupo Nalmar, sociedad vinculada a accionista, Alza Residencial, S.L.

## URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

#### 15.1 Consejo de Administración

La condición de miembro del Consejo de Administración es retribuida conforme a lo dispuesto en los Estatutos Sociales. La retribución por dichas funciones consiste en una remuneración fija que deberá ser determinada por la Junta General de Accionistas antes de que finalice el ejercicio. La retribución de los consejeros con funciones ejecutivas, al margen de la que le pudiera corresponder en su condición de Consejero, se compone de salario dinerario fijado en los contratos suscritos de acuerdo con la política de remuneraciones tal y como se describe en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

El desglose de las retribuciones por concepto (en miles de euros) devengadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad a 30 de junio de 2021 es el siguiente:

Miembro del Consejo de Administración	Asignación fija	Dietas		Contrato Consejero Ejecutivo	Total
		Consejo	Comisión		
Quantium Venture, S.L. (*)	Presidente y Consejero Delegado	40	12	-	90
Sanzar Asesoría, S.L. (**)	Consejero independiente	9	12	11	32
D. Luis Ramos Atienza	Consejero independiente	6	12	5	23
D. Ignacio Alonso Villalobos	Consejero independiente	6	12	7	22
D. Adolfo José Guerrero	Consejero Ejecutivo	6	9	4	60
D. Pablo Cobo del Moral	Consejero independiente	6	12	7	25
<b>Total</b>		<b>73</b>	<b>69</b>	<b>34</b>	<b>326</b>

(\*) Representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández

(\*\*) Representada por D. Ignacio Checa Zabala

Con fecha 6 de agosto de 2021 se ha designado como consejeros a D. Alberto Aragonés Monja, D. Joao Jose de Gouveira, D. Jesús García de Ponga y D. Jaime de Polanco Soutullo con el carácter de independiente, ocupando las vacantes existentes y en sustitución de D. Ignacio Alonso Villalobos que abandona el Consejo. En dicha se ratifica a D. Luis Ramos Atienza como miembro del consejo. Estos nuevos nombramientos reforzarán el porcentaje de Consejeros independientes en el Consejo (7 de 8), alcanzando el 87,5% tras los nuevos nombramientos.



**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**
**16. GANANCIAS POR ACCIÓN**

El detalle del promedio ponderado de acciones al 30 de junio de 2021 y 2020, es el siguiente:

	30 de junio 2021		30 de junio 2020	
	Promedio ponderado		Promedio ponderado	
	Acciones Ordinarias	Acciones dilusivas	Acciones ordinarias	Acciones dilusivas
Total acciones emitidas	34.639.542.015	-	34.542.011.714	
Acciones Propias	-	-	-	
Acciones potencialmente dilusivas	-	-	-	
<b>Total</b>	<b>34.639.542.015</b>	<b>-</b>	<b>34.542.011.714</b>	

Las ganancias / (pérdidas) básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio / (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la sociedad dominante entre el promedio ponderado de acciones ordinarias emitidas durante el ejercicio, excluyendo las acciones propias.

Las ganancias / (pérdidas) diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio / (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la sociedad dominante por el promedio ponderado de acciones ordinarias emitidas durante el período, excluidas las acciones propias ponderadas, más las acciones ordinarias potencialmente dilusivas.

El cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción (redondeado a dos dígitos) se desglosa en la tabla siguiente:

	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
Beneficio / (pérdida) del periodo atribuible a los propietarios de la dominante	57.871	1.738
Ganancias / (pérdidas) por acción básicas (en euros)	0,00167	0,00005
Ganancias / (pérdidas) por acción diluidas (en euros)	0,00167	0,00005

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**
**17. INFORMACION ADICIONAL**
**17.1 Plantilla media**

El número medio de empleados por categoría y género al 30 de junio de 2021 y 2020 es la siguiente:

Categoría	30 de junio de 2021		
	Mujeres	Hombres	Total
Directivos	4	20	24
Licenciados y Técnicos	30	54	84
Técnicos de grado medio	18	63	81
Administrativos y comerciales	91	144	235
Oficiales	8	75	83
Operarios	2	231	234
<b>Total</b>	<b>153</b>	<b>587</b>	<b>739</b>

Categoría	30 junio de 2020		
	Mujeres	Hombres	Total
Directivos	-	5	5
Licenciados y Técnicos	3	11	14
Técnicos de grado medio	5	8	13
Administrativos y comerciales	8	7	15
Oficiales	-	7	7
Operarios	-	28	28
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>66</b>	<b>82</b>

**18. HECHOS POSTERIORES**
**18.1 Emisión obligaciones**

El 16 de julio de 2021, se firmó un acuerdo de financiación con el fondo Global Tech Opportunities 10, quien se ha comprometido a financiar a Urbas de forma regular, durante un plazo de 30 meses desde la formalización del acuerdo, por un importe de hasta 42,8 millones de euros, mediante el desembolso y suscripción de hasta diez tramos de obligaciones convertibles. El primer tramo de dicha emisión fue aprobado por el Consejo de Administración el en julio de 2021, procediendo a emitir 680 obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad por un importe nominal conjunto de 6,8 millones de euros. En agosto de 2021 se amplía el capital por conversión a capital social de 280 obligaciones mediante la emisión de 186.666.666 nuevas acciones por un importe de nominal y prima de 2.800 miles de euros.

## **URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

#### **18.2 Ampliación de capital ejecutada pendiente de inscripción en el registro mercantil**

El 16 de septiembre de 2021, el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. acordó llevar a cabo la ampliación del capital por compensación de créditos por importe de 106.472 miles de euros mediante la emisión de 8.517.776.199 acciones ordinarias por un importe nominal de 85.178 miles de euros (0,010 euros por acción) y 21.294 miles de euros de prima de emisión (0,0025 euros por acción), todo ello al amparo de la autorización de la Junta de Accionistas del 6 de agosto de 2021, que a la fecha de formulación de los estados financieros intermedios se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

Adicionalmente se encuentra pendiente de ejecución una nueva ampliación de capital por compensación de créditos comprometida por importe de 48.966 miles de euros.

#### **18.3 Propuesta de modificación de convenio Grupo Joca**

En 2020, se cursaron en las filiales adquiridas del Grupo Joca: Joca Ingeniería y Construcciones, S.A. y Sistemas de Automatismo y Control, S.A. sendas propuestas de modificación de los sus convenios de acreedores aprobados en 2012.

A la fecha de formulación de los estados financieros intermedios las adhesiones a dichas propuestas de modificación de sus convenios superan el 50% en dichas filiales. Esta propuesta de modificación, se espera que sea aprobada judicialmente antes del cierre del ejercicio 2021 y supondrá un impacto positivo sobre la situación patrimonial del grupo estimado de entre 8.114 y 13.300 miles de euros.

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**
**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE  
6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**
**18.4 Situación patrimonial proforma y reducción de deuda Grupo Urbas**

Teniendo en consideración lo dispuesto en los epígrafes anteriores la situación patrimonial de la Sociedad se vería reforzada en 16.238 miles de euros, reduciéndose la deuda del Grupo en dicho importe al cierre del ejercicio 2021.

	Nota	Miles de euros
<b>Patrimonio neto al 30 de junio de 2021</b>		<b>402.118</b>
Ampliación de capital por obligaciones convertibles	18.1	6.800
Ampliación de capital ejecutada pendiente inscripción en el Registro Mercantil	18.2	106.472
Ampliación de capital comprometida pendiente de ejecutar	18.2	48.966
<b>Situación patrimonial proforma</b>		<b>564.356</b>
<b>Reducción deuda financiera y otros pasivos esperada</b>		<b>162.238</b>

## ANEXO I – VARIACIONES EN EL PERIMETRO DE CONSOLIDACION

Las principales sociedades que se incorporan al perímetro de consolidación en el primer semestre de 2021 son las siguientes:

### Grupo JOCA

Entidad
International Consultant & Adviser for Development and Innovation, S.L.
Green Power Solutions, S.A.U.
Icadi Properties, S.A.U.
Joca Ingeniería y Construcciones, S.A. (*)
Sistemas de Automatismo y Control, S.A.U.
Intervías Construcciones, S.L.U.
Consultora de Construcciones, S.L.U.
GR4 PT, S.A.
Áridos Novelda, S.L.U.
Joca Perú Ingeniería y Construcciones, S.A.
Luz y Agua Extremadura, S.A.U.
Joca Ingeniería y Construcciones Colombia

El Grupo Joca participa en distintas Uniones Temporales de Empresas (UTEs) y sus equivalentes en el extranjero o consorcios.

(\*) Dicha entidad cuenta con sucursales (establecimientos permanentes) en Portugal, Bolivia, Panamá, Chile, Paraguay, Perú, Colombia y Ecuador.

### Grupo ECISA

Entidad
ECISA, Compañía General de Construcciones, S.A. (*)
Estudio y Diseño de Interiores, S.A.
Iberactivos, S.L.U.
Inversiones Alfonso El Sabio, S.L.U.
Hispania de Instalaciones, S.A. Ingenieros Industriales
Fast Track industrial and logistic Services, B.V.(Sin actividad)
Ecisa Maroc, S.A.R.L.A.U. (Sin actividad)
S.A.R.L. BTP ECISA Algerie
ECISA PAU Inmobiliaria Campello, S.L.
Promociones Javali Futuro, S.L. (Sin actividad)

El Grupo ECISA participa en distintas Uniones Temporales de Empresas (UTEs) y sus equivalentes en el extranjero o consorcios.

(\*) Dicha entidad cuenta con sucursales (establecimientos permanentes) en Marruecos y Argelia.

### Grupo URRUTIA

Entidad

Urrutia,S.A.(*)
Arkalanda, S.A.

(\*) El Grupo URRUTIA participa en distintas Uniones Temporales de Empresas (UTES).

### **Grupo NALMAR**

<b>Entidad</b>
Nalmar Estate, S.L.
Druet Real Estate, S.L.

### **Otras sociedades**

<b>Entidad</b>
Sainsol Energía, S.L.
Urbas Desarrollos Empresariales, S.L.
Urbas Outbound Developements, S.L.
Urbas Desarrollos Internacionales, S.L.
Urbas Contratos y Proyectos, S.L.
Proyecto de las Brisas Vera, S.L.
Proyecto Inmobiliario P2 Azuqueca, S.L.
Desarrollos Urbas Panticosa, S.L.
Promotora Geranio Alovera, S.L.



**GRUPO URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. Y SOCIEDADES**  
**DEPENDIENTES**

**Informe de Gestión correspondiente al primer semestre del  
ejercicio 2021**

**1.- Introducción**

El presente informe se enmarca en las obligaciones de publicación de información financiera periódica de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1362/2007, en relación con los requisitos de transparencia que atañen a la compañía, y en concreto, referido al primer informe financiero semestral relativo al periodo comprendido entre el 1 de enero hasta el 30 de junio del ejercicio 2021.

Como introducción, URBAS Grupo Financiero (Urbas o el Grupo) cuenta con más de 75 años de experiencia en la promoción y construcción de viviendas. Actualmente presenta un posicionamiento estratégico inmejorable y avanza en su hoja de ruta para convertirse en uno de los actores de referencia en los sectores inmobiliario y constructor, y con intereses en otras líneas de actividad como son el autoconsumo fotovoltaico, la eficiencia energética y la minería.

Urbas sigue una proyección ascendente y está inmersa en una nueva etapa de crecimiento centrada en la creación de valor para todos sus

accionistas. En este sentido, la compañía cotizada ha aumentado considerablemente su perímetro de negocio mediante una política de adquisiciones muy activa hacia áreas y empresas generadoras de sinergias con sus actividades tradicionales.

Con esta fórmula de crecimiento inorgánico, Urbas ha consolidado su cuota de mercado y aumentado el alcance de su actividad, y hoy es la cabecera de un conjunto de sociedades que operan a escala nacional e internacional, con proyectos actualmente en España, Portugal, Bolivia, Panamá, Colombia, Cuba, Emiratos Árabes Unidos y Argelia. Ahora, el foco está puesto en desarrollar un crecimiento orgánico ordenado, creando grandes sinergias y racionalizando recursos.

Este proceso de expansión, diversificación e internacionalización se ha visto reflejado claramente en las cuentas semestrales publicadas, que recogen unos beneficios antes de impuestos de 62.044 miles de euros a nivel consolidado, frente a los 1.738 miles de euros de beneficios declarados en el mismo periodo del ejercicio anterior y consolida los resultados positivos obtenidos en los 12 meses anteriores (30 de junio 2020 a 30 de junio 2021).

## **2.- Entorno y tendencia prevista**

A principios de 2020, la economía española se encontraba en una fase positiva de crecimiento, que duraba más de cinco años y cuyos fundamentos eran más sólidos que en ciclos pasados, pese a la persistencia de ciertos legados de la crisis. Frente a anteriores fases expansivas, el ciclo económico iniciado en 2014 ha tenido un patrón más equilibrado, creciendo por encima de los principales socios europeos, pero sin generarse desequilibrios exteriores o tensiones en los precios y con



una situación financiera saneada de empresas y familias. Sin embargo, la economía española seguía arrastrando importantes desequilibrios, consecuencia de la crisis financiera de 2008-2013, principalmente en términos de una elevada ratio de deuda sobre PIB, histéresis en materia de desempleo, alta tasa de temporalidad y una creciente desigualdad en la distribución de la renta.

Sin embargo, el escenario económico cambió por completo debido a la crisis sanitaria provocada por el COVID-19 y el impacto de las medidas necesarias para contenerlo. En paralelo a la evolución de la pandemia, la actividad económica mundial ha ido pasando por distintas fases, con un epicentro que se ha desplazado desde el continente asiático a principios de año a Europa y América en primavera. La evolución de la pandemia requirió una respuesta decidida en el plano sanitario, con medidas de restricción de la movilidad y la actividad económica tanto en España como en el resto de mundo. Estas medidas se tradujeron en un impacto súbito y pronunciado en la actividad económica, con una interrupción de las cadenas de valor internacionales, seguida de restricciones a la oferta y contención de la demanda.

En el caso de España, al igual que en la mayoría de los países de nuestro entorno, esta situación sanitaria ha venido acompañada de una crisis económica derivada, fundamentalmente, del cese o/y parón enorme de la actividad de la mayoría de los sectores económicos.

Los sectores en los que opera Grupo Urbas también se han visto afectados. Según el informe de KPMG, "Perspectivas España 2021 – Real Estate", el sector inmobiliario ha sido uno de los más afectados por la pandemia. Si bien es cierto que el impacto no ha sido el mismo en todas sus actividades, las compañías inmobiliarias han tenido que revisar sus

planes de negocio para adaptarlos a una situación que en muchas ocasiones ha tensionado sus finanzas. No obstante, el sector inmobiliario se muestra optimista en sus perspectivas para este año, aunque la recuperación no llegará antes de 2022. Así mismo, el informe indica, que las empresas inmobiliarias alejan el riesgo de una burbuja inmobiliaria en los próximos tres años y la mayoría prevé que el alquiler registrará una tendencia alcista frente a la adquisición de vivienda.

Se prevé que el mercado de la vivienda crecerá tanto por la parte de la edificación de nueva planta como por la de la rehabilitación. Sin embargo, se trata de crecimientos de una naturaleza diferente. “Simplificando bastante, podría decirse que la nueva planta espera crecer por sus propios medios (se confía en que la demanda se recupere, sea demanda de uso o de inversión) mientras que la rehabilitación está más a expensas de los estímulos del Plan de Recuperación.” Por la parte de la vivienda de nueva planta, el año 2020 acabó con un 11,1% menos de producción y con una cartera de proyectos mermada, pero recuperable. La oferta está lejos de saturarse, los precios aún no plantean un problema y se ha anunciado un repunte de la promoción pública. En estas condiciones, se espera que 2021 y 2022 sean aún años de ajuste, con crecimientos entre el 6 y el 7%, con los que se volvería a la producción prepandemia. Por tanto, el 2023 será el primer año en el que la tasa de crecimiento por fin indique una auténtica expansión del mercado, “que hemos situado a un nivel prudente (3%).”

Según el “Informe Euroconstruct Junio 2021”, el sector constructor ha estado menos afectado que otros y la previsión para el conjunto del sector en España es ligeramente más optimista que en invierno. La confianza en la recuperación ha crecido al constatar que el 2020 (-10,4%) ha resultado menos dramático que lo que se temía y, pese a que el

arranque del 2021 ha estado plagado de incertidumbres, se prevé un segundo semestre plenamente operativo con el que conseguir un crecimiento del 5,5%. Este ritmo de avance se podría mantener un año más (6% previsto para el 2022) con lo cual se recuperarían los niveles de producción del 2019, tal como en el resto de Europa (que se estima que se incremente en un 4,1% en el año 2021 y un 3,4% en el año 2022). En la proyección para el 2023 en adelante se esperan crecimientos menos extremos (3,5%).

La ingeniería civil parte con la ventaja de haber padecido un 2020 menos crítico (-6,6%) que el resto de los subsectores. Con el impulso 'extra' que puede proporcionar el Plan Europeo de Recuperación (Fondo de Recuperación Next Generation EU, del que España podrá recibir hasta 140.000 millones de euros, 72.000 millones en ayudas directas para transformar su tejido productivo), Grupo Urbas puede verse beneficiado al centrar parte de su presupuesto en construcción de infraestructuras de energías renovables y eficiencia energética, transporte ferroviario sostenible o infraestructuras básicas sociosanitarias e hidráulicas, en las cuales Grupo Urbas tiene amplia experiencia. Se espera que estos subsectores de ingeniería civil sean los que cuenten con mayor crecimiento de producción, con un crecimiento del 5,2% en el 2021, y del 4,4% para el año 2022.

En cuanto al consumo, la previsión es que éste se recupere este año y las previsiones gubernamentales anticipan que la demanda interna se incremente un 9,3% este año. Asimismo, prevé que el PIB podría crecer un 9,8% gracias al impacto positivo de los fondos del Plan Europeo de Recuperación.



En este contexto, las compañías cuyas acciones están admitidas a negociación en los mercados, entre las que se incluye Grupo Urbas, están sufriendo, con carácter general, caídas significativas en sus precios de cotización en sesiones con alta volatilidad. Debido a ello, distintos organismos tanto nacionales como extranjeros, entre los que se incluye la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV"), han realizado recomendaciones o adoptado medidas extraordinarias, como la prohibición de realizar operaciones sobre valores e instrumentos financieros que supusiesen la constitución o incremento de posiciones cortas netas sobre acciones admitidas a cotización.

Ante esta situación, Grupo Urbas puso en marcha diversas medidas que están sometidas a continua revisión y actualización en función de las circunstancias concurrentes en cada momento, entre las que se encuentran (i) la monitorización de la situación y diseño de protocolos de actuación adaptados a las recomendaciones del Ministerio de Sanidad y demás autoridades, (ii) operativa online, implementando nuevas herramientas como la opción de pre-reservas online o el servicio de videollamadas y (iii) el análisis de los gastos de estructura de Grupo Urbas.

A pesar de la adopción de estas medidas, el Grupo se ha visto afectado por la crisis sanitaria provocada por el COVID-19, observando un descenso de su precio de cotización de cierre desde 0,0068 euros por acción el 2 de marzo de 2020 hasta 0,0036 euros el 16 de marzo de 2020, su precio más bajo de los últimos 30 meses. Sin embargo, su precio de cotización se ha recuperado desde entonces, marcando 0,0083 euros el 10 de junio de 2020, 0,017 euros el 21 de septiembre 2020, 0,023 euros el 29 de septiembre y cerrando el año 2020 cotizando a 0,0177 euros. En el primer semestre del año 2021 ha alcanzado su cotización máxima de

0,0225 euros el 8 de abril, tocando su precio de cierre más bajo en el año, 0,0163 euros, el 30 de junio.

El Consejo de Administración de Grupo Urbas está convencido de que la notable mejora en los resultados, el crecimiento del balance, la amplitud de actividades y servicios ofrecidos, las sinergias generadas, la reestructuración de la deuda y las incorporaciones al Consejo de Administración, redundarán claramente en el comportamiento y cotización de la acción.

Por todo ello la Compañía confía que el cumplimiento de su actual Plan de Negocio redundará en el beneficio de todos sus accionistas en un futuro próximo.

### **3.- Actividad desarrollada por la Sociedad en el ejercicio 2020, 2021 y evolución previsible.**

La evolución de la compañía durante los ejercicios 2020 y 2021 se ha dirigido en dos direcciones fundamentales: la diversificación de su actividad ordinaria, lo cual ha quedado reflejado en distintas adquisiciones de compañías con distintos objetos sociales, y la reordenación y reducción de su deuda financiera con la banca nacional y fondos de inversión.

Así, en relación con la primera línea de actividad, con fecha 23 de marzo de 2020 el Grupo Urbas anunció la adquisición del 100% de la emblemática empresa de ingeniería y construcción Construcciones Murias, S.A.



La integración de Construcciones Murias en el Grupo ha supuesto un fuerte impulso a los ingresos y servirá para potenciar su Plan de Negocio, diversificar su actividad y facilitar la entrada en nuevos mercados. Adicionalmente, supone la integración de una actividad complementaria en el Grupo Urbas que crea nuevas sinergias con la promoción inmobiliaria y gestión de suelo y activos en rentabilidad, actividades en las que el Grupo está especializada y que, a partir de ahora, desarrollará también sobre la cartera de suelo que su nueva filial tiene distribuida por el País Vasco.

Adicionalmente, en el mismo ejercicio, se inició la actividad de "Energías Renovables y Minería", que apareció como un segmento nuevo a consecuencia de la adquisición del 100% de Materiales Cerámicos Materias Primas, S.L., por 10.300 miles de euros mediante la entrega de 8.240.000 miles de acciones de Urbas Grupo Financiero. Esta adquisición ha supuesto la integración de una mina de feldespatos potásico con unas reservas probadas de 11 millones de toneladas, aunque según los últimos estudios de prospección y sondeo, éstas pueden ser sustancialmente superiores. Las reservas probadas están valoradas en 660.000 miles de euros aproximadamente. Se estima que la explotación de la mina comenzará a lo largo del 2022, con unos ingresos estimados para el primer año de explotación de más de 10 millones de euros.

En este sentido, la rama operativa de Energías Renovables y Minería recoge los resultados de dicha actividad durante el periodo comprendido entre agosto de 2020 y el 30 de junio de 2021 (este segmento incluye únicamente los resultados de Energías Renovables).

En la línea de diversificación, hay que destacar que, durante el primer semestre de 2021, se firmaron diversos contratos de compraventa mediante los cuales el Grupo adquirió:

El 100% del capital social de:

- JOCA Ingeniería y Construcciones, S.A. (35.000 miles de euros mediante la entrega de 28.000.000 miles de acciones de Grupo Urbas Grupo Financiero) – más de 500 empleados con actividad en España, Portugal, Panamá, Bolivia y Colombia. Especializada en obra civil, agua, gas y energía.
- ECISA Compañía General de Construcciones, S.A. (26.275 miles de euros mediante la entrega de 21.020.000 miles de acciones de Grupo Urbas Grupo Financiero) – más de 100 empleados, con actividad en España y Argelia, especializada en edificación residencial y singular y mantenimiento, conservación y obra civil.
- Nalmar Real Estate, S.L. S.A. (15.195 miles de euros mediante la entrega de 12.156.000 miles de acciones de Grupo Urbas Grupo Financiero) – especializada en promoción residencial en el territorio nacional. La compra ha aportado 2 solares en Alicante y un terreno en Almuñécar (Granada) con 49 viviendas previstas, así como un 50,70% de propiedad en terrenos para la promoción de viviendas en Benalmádena, Calahonda y Almuñécar.
- Sainsol Energía S.L. (300 miles de euros mediante la entrega de 24.000 miles de acciones de Grupo Urbas Grupo Financiero) – empresa especializada en instalaciones en cubiertas para el autoconsumo de energía renovable.

El 70% del capital social de:

- Construcciones Urrutia, S.A. – Más de 60 empleados con actividad en España y especializada en edificación residencial.

Dichas adquisiciones supusieron la integración vertical de la fase de construcción dentro del ciclo inmobiliario con el objetivo de minorar costes y agilizar los plazos de construcción, lo que conllevará sinergias operativas y financieras.

Así, a fecha actual Grupo Urbas basa su modelo de negocio en la creación de valor mediante la gestión integral del ciclo inmobiliario, desarrollando su actividad a través de 3 grandes líneas de negocio:

#### Inmobiliario (promoción, suelo y gestión patrimonial)

Consiste en el desarrollo de proyectos inmobiliarios sobre los activos existentes en la cartera y los suelos de nueva adquisición. Esta línea de negocio incluye tanto la promoción residencial, principalmente viviendas de primera residencia, como la promoción no residencial, terciario-hotelerero y naves industriales. Dichas actividades se realizan, tanto en interés directo de la propia Sociedad a través de filiales participadas por la misma, como para terceros en régimen de cooperativas.

Las actividades del Grupo se han centrado en los ejercicios 2020, 2019 y 2018 fundamentalmente en la Zona Centro (Madrid y Guadalajara), País Vasco, Andalucía, La Rioja y Navarra.

A 30 de junio de 2021, el Grupo tiene 10 promociones activas en Sevilla, Guipúzcoa, Vizcaya, Guadalajara, Huesca y Almería, con un total de 1.270 viviendas con una facturación estimada de 224 millones de euros. Así mismo, está desarrollando una residencia de estudiantes con 351 plazas en 234 habitaciones en Dos Hermanas – Sevilla, por la que espera



facturar 14,7 millones de euros. También está en proceso la urbanización de un terreno logístico en Meco-Madrid, de 190.000m<sup>2</sup>, por el que estima facturar 22,89 millones de euros.

	<b>Nº promociones</b> <i>(En unidades)</i>	<b>Provincia</b>	<b>Nº de viviendas cartera de promociones</b> <i>(En unidades)</i>	<b>Facturación estimada</b> <i>(En miles de euros)</i>	<b>Nº de viviendas cartera de preventas</b> <i>(En unidades)</i>
	1	Sevilla	382	42.155	-
	3	Guadalajara	553	108.364	-
<b>Promociones en diseño</b>	<b>4</b>		<b>935</b>	<b>150.519</b>	<b>-</b>
	1	Guipuzcoa	30	8.576	
	1	Vizcaya	150	30.240	
	1	Guadalajara	51	9.755	
<b>Promociones en pre-comercialización</b>	<b>3</b>		<b>231</b>	<b>48.571</b>	<b>-</b>
	1	Guadalajara	47	8.165	-
	1	Huesca	42	11.590	4
	1	Almería	15	5.200	6
<b>Promociones en comercialización</b>	<b>3</b>		<b>104</b>	<b>24.955</b>	<b>10</b>
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>		<b>1.270</b>	<b>224.045</b>	<b>10</b>

La Gestión de suelo se refiere a la adquisición de terrenos en cualquier estado de calificación urbanística para su transformación y/o posterior venta. La fase de transformación se lleva a cabo mediante el diseño y posterior tramitación de modificaciones en el uso y/o planeamiento actual, creando, como producto, suelo finalista apto para su posterior edificación o venta.

La Gestión Patrimonial conlleva la gestión de 6 centros comerciales distribuidos por España (3 en Madrid y 3 en el País Vasco) con una superficie total de 62.164m<sup>2</sup> y una ocupación media del 63% (que se estima alcance el 92% en los próximos 3 años), 3 cines en Logroño y el País Vasco (total de 28 salas), 1 parking con 140 plazas en Lasarte-Guipúzcoa

y 11 oficinas y locales en Madrid, País Vasco y Valencia, con un total de 8.200m<sup>2</sup>.

### Construcción

Consiste en aquellas actividades relacionadas con la ejecución de obras de construcción y rehabilitación para Grupo Urbas y para terceros, consistente esencialmente en la construcción de obra civil pública, así como inmuebles residenciales destinados a venta o gestión en régimen de alquiler.

Además, Grupo Urbas, aportará parte de su propia cartera de obra a sus nuevas filiales, con el objetivo de potenciar el Plan de Negocio de estas últimas y favorecer su expansión en el resto del territorio nacional.

Grupo Urbas cuenta con una cartera de proyectos adjudicados ejecutados, en ejecución y pendientes de ejecutar por valor de 477 millones de euros (a julio 2021), siendo un 67% nacional y un 33% internacional. A su vez, Grupo Urbas cuenta con 690 millones de Euros aproximadamente, de proyectos de construcción que se está licitando tanto en España como en el extranjero.

### *Actividad Internacional*

La consolidación de actividades en Grupo Urbas es un proceso vivo que consiste en aprovechar las sinergias entre todas las empresas que la integran apoyadas por las delegaciones establecidas, con el objetivo que todas las delegaciones sean capaces de detectar, proponer y ejecutar cualquier tipo de proyecto que esté dentro de las actividades en las que Grupo Urbas participa, actualmente: inmobiliario, construcción (en un sentido amplio), y energía renovable o industrial.



Hasta el segundo semestre del 2020, las actividades internacionales de Grupo Urbas estaban primordialmente enfocadas al desarrollo de la actividad inmobiliaria con una estrategia oportunista. Esta estrategia consistía en el estudio de oportunidades de negocio que eran detectadas y presentadas a través de la red internacional de contactos. Siguiendo una estrategia de participación en actividades inmobiliarias con socios locales confiables mediante la aportación a sociedades vehículo de terrenos a desarrollar, con el objeto de mitigar los riesgos locales y alinear los intereses de los socios locales.

Con la incorporación de la constructora Murias en el primer cuarto del 2020, se ampliaron los proyectos objetivos a trabajos de construcción en los que las especialidades de Murias creasen valor para socios locales en el desarrollo de su actividad. Las prospecciones de construcción civil para Murias han estado enfocadas a proyectos con financiación de organismos multilaterales (principalmente el BERD, BID, Banco Mundial y el Banco Asiático de Desarrollo).

Esta estrategia aportó dos proyectos de gran envergadura como son el desarrollo inmobiliario del complejo turístico de Cienfuegos en la isla de Cuba y la promoción de unos edificios de uso mixto en Dubái. Ambos proyectos tienen una característica común consistente en que los terrenos para los desarrollos son aportados por los propietarios, que son empresas de entidad pública y por tanto considerados Asociaciones Público-Privadas.

Además de estos proyectos la actividad internacional ha consistido en prospecciones comerciales en otros países que van avanzando en función de los distintos mercados. Así, los países en los que se han venido realizando estas prospecciones son: Arabia Saudita, Omán, Bangladesh,



Bosnia-Herzegovina y Ucrania, considerando operaciones de distinto ámbito en función de las posibilidades de financiación de los proyectos.

La incorporación a Grupo Urbas de las empresas constructoras Joca y Ecisa han aportado negocio internacional en ejecución y sus propios planes de desarrollo internacional, además de una experiencia acumulada que aporta un gran valor para Grupo Urbas como corporación en sus actividades internacionales.

En el caso de Ecisa, aporta una cartera de proyectos en ejecución en Argelia, así como una experiencia previa internacional en los mercados de Catar y Chile.

Por su parte, Joca tiene una presencia internacional consolidada con cartera de proyectos en ejecución en Portugal, Panamá, Colombia y Bolivia y una trayectoria de trabajos previos en Perú y Ecuador.

Estas empresas, además de su actividad constructora, aportan una diversidad de marcas que suplementan con proyectos en sectores de alto valor añadido como son: el agua y saneamiento, distribución de gas, construcción ferroviaria e instalaciones. Y entre todas producen, además de los tradicionales contratos de construcción, multitud de contratos de mantenimiento y operación. Este valor añadido ha posicionado a estas empresas como referentes alguno de estos países, lo que supone una gran fortaleza para abordar proyectos en otros países además de los reseñados.

En este momento, Grupo Urbas posee cuatro Bases o Hubs Internacionales para el desarrollo de actividad comercial y de ejecución de proyectos en tres continentes.

- Colombia: que abarca además del mercado de Colombia, Panamá, México, Costra Rica y República Dominicana
- Bolivia: que abarca Paraguay, Perú, Ecuador y Chile
- Argelia: que abarca el mercado del norte de África
- Arabia Saudita: que abarca todo Oriente Medio (países GCC), incluido Egipto.

Adicionalmente, desde la central de Madrid se realizan las actividades de seguimiento de los proyectos en Cuba y otros países hasta el establecimiento de las filiales correspondientes. Las actividades de Portugal se consideran dentro del mercado Iberia.

<b>País</b>	<b>Tipología de contrato</b>	<b>Producción año 2021 '000 €</b>	<b>Cartera '000€</b>
Panamá	Agua EPC	5.220	34.600
	Carreteras EPC	3.984	4.478
	Edificación institucional	143	7.768
Colombia	Agua EPC	101	1.355
	Carreteras EPC	2.597	1.688
Bolivia	Ferroviano EPC	39.695	47.503
	Edificación institucional	8.121	7.991
Portugal	Agua EPC	4.635	8.084
	Gas	3.308	31.315
Argelia	Edificación institucional	1.631	10.796
		<b>69.435</b>	<b>155.578</b>

### Energías Renovables y Minería

Consiste en aquellas actividades relacionadas con el sector de las energías renovables y extracción de minerales, consistente esencialmente en desarrollar la parte de instalaciones energéticas de

autoconsumo residencial e industrial, y en el caso de la minería de la extracción de minerales con distintas finalidades.

Como se ha comentado con anterioridad, en el 2020 se produce la adquisición del 100% de “Materiales Cerámicos Materias Primas” (una mina de feldespato potásico en Silán, Galicia denominada comercialmente “Ksilán”) y en el 2021 se adquiere “Sainsol Energía S.L.”.

#### 4.- Resultados consolidados y medidas alternativas de rendimiento

Tras las adquisiciones descritas con anterioridad, los resultados por segmento, a 30 de junio 2021, son:

<i>(miles de euros)</i>	<b>Promoción Inmobiliaria</b>	<b>Construcción</b>	<b>Energía y Minería</b>	<b>TOTAL Grupo</b>
<b>Ingresos</b>	2.498	81.431	1.000	84.929
<b>Resultado de explotación</b>	(2.794)	3.386	687	1.279
<b>EBITDA</b>	(2.695)	6.997	687	4.989
<b>EBITDA Ajustado</b>	(2.018)	7.359	687	6.029
<b>Ingresos Financieros</b>	73.791	214		74.005
<b>Gastos Financieros</b>	(10.035)	(2.682)		(12.717)
Otro resultado financiero	-	(522)		(522)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>60.962</b>	<b>395</b>	<b>687</b>	<b>62.044</b>

El EBITDA se calcula tomando el resultado de explotación y añadiendo las amortizaciones y los excesos de provisiones del periodo

El EBITDA Ajustado se calcula tomando el EBITDA y añadiendo los gastos por litigios y judiciales, los gastos de reestructuraciones financieras y los gastos de reestructuraciones de personal.

Respecto del balance consolidado por segmentos a 30 de junio 2021, es:

	Promoción Inmobiliaria	Construcción	Energía y Minería	TOTAL Grupo
Inmovilizado material y activos intangibles	2.329	83.489	12.096	97.914
Existencias	514.519	70.575	17	585.111
Resto Activos	48.645	212.891	1.100	262.636
<b>Total Activo</b>	<b>565.492</b>	<b>366.955</b>	<b>13.214</b>	<b>945.661</b>
Pasivo no corriente	72.157	82.840	309	155.306
Pasivo corriente	219.436	168.684	115	388.235
<b>Total Pasivo</b>	<b>291.593</b>	<b>251.524</b>	<b>424</b>	<b>543.541</b>

## 5.- Financiación y Reestructuración de Deuda

En cuanto a la nueva financiación de Grupo Urbas, tenemos que destacar la suscripción de una línea de financiación obtenida por importe total de cincuenta millones de euros (50.000.000 €), a través de un contrato de financiación suscrito con el fondo de inversión Roundshield Partners LLP (entidad autorizada y regulada por la Financial Conduct Authority (FCA)), con un duración mínima de veinticuatro (24) meses y máxima de cuarenta y ocho (48) meses y con un tipo de interés del diez por ciento (10%) anual capitalizable. A 30 de junio hay un importe vivo de 42.982 miles de euros.

Para ello, se han otorgado garantías hipotecarias sobre determinados activos inmobiliarios de la compañía.

El destino de dicha financiación ha sido la reestructuración de la deuda financiera existente (aproximadamente 35.000 miles de euros) y el desarrollo de ciertas promociones inmobiliarias de Grupo Urbas.

La formalización de esta línea de crédito ha sido clave y estratégica para la Compañía. Por un lado, ha permitido la negociación y reordenación



de la deuda bancaria y con fondos de inversión de la Compañía y su grupo. Por otro lado, permite el inicio y puesta en marcha del plan de negocio de la rama de promoción inmobiliaria, en el que ya se está trabajando.

Así mismo, se ha firmado una línea de financiación con el fondo Global Tech Opportunities 10 (subsidiaria al 100% de WGTO Securitization Fund), por un importe de hasta cuarenta y dos millones ochocientos mil euros (42.800.000€) y una disponibilidad de hasta 30 meses. Dicha financiación se formaliza mediante la emisión de bonos convertibles en acciones de Grupo Urbas en un primer tramo de 6.800 miles de euros y 9 tramos de 4.000 miles de euros cada uno. A julio de 2021 se había dispuesto el primer tramo de 6.800 miles de euros mediante la emisión de 680 bonos convertibles (con un nominal de 10.000€ cada uno), habiéndose convertido a la presenta fecha 280 bonos en 186.667 miles de acciones (admitidas a cotización en septiembre de este año).

En cuanto a la reducción y reestructuración de la deuda financiera (entidades de crédito y fondos de inversión), se ha negociado con el SAREB la reestructuración de la deuda viva (intereses incluidos) por importe de 53.180 miles de euros. El acuerdo alcanzado supone el pago de 10.730 miles de euros (ya realizado en septiembre 2021), el pago de 6.500 miles de euros en el 2024 (con la opción de conversión en acciones del Grupo a elección del SAREB) y una condonación por la diferencia (35.950 miles de euros).

Con la mayoría de los fondos de inversión con los que se mantenía deuda vencida, se ha reestructurado un total de 86.883 miles de euros. Los acuerdos firmados suponen pagos por 3.650 miles de euros en el 2021,



capitalizaciones por importe de 60.177 miles de euros (a un precio de ejecución de 0,0125€/acción, siendo el valor nominal 0,010).

Con las entidades de crédito (banca nacional), se han negociado la reestructuración de 45.311 miles de euros, con acuerdos para el pago de 14.830 miles de euros, dación en pago/ejecución de garantías por 1.500 miles de euros y una capitalización de 1.250 miles de euros.

En total, la deuda bruta viva de Grupo Urbas a 30 de junio 2021 asciende a 191.883 miles de euros (estando pendiente de ejecutar daciones y capitalizaciones según el cuadro siguiente), siendo la deuda neta 170.300 miles de euros.

	Entidades de crédito	Fondos de inversión	TOTAL
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>116.210</b>	<b>98.100</b>	<b>214.310</b>
<b>Deuda financiera negociada</b>	<b>98.491</b>	<b>86.883</b>	<b>185.374</b>
Pago por cancelación	(14.830)	(2.750)	<b>(17.580)</b>
Dación en pago	(1.500)	0	<b>(1.500)</b>
Quita	(63.681)	(9.505)	<b>(73.186)</b>
Capitalización deuda pendiente inscripción	(1.250)	(13.922)	<b>(15.172)</b>
<b>Saldo al 30 de junio de 2021 deuda refinanciada</b>	<b>17.230</b>	<b>60.706</b>	<b>77.936</b>
Deuda pagada sept 2021	(10.730)	(900)	(11.630)
Deuda reestructurada con SAREB	(6.500)	-	(6.500)
Deuda sujeta a compromiso de capitalización 2021		(46.255)	(46.255)
Otros acuerdos		(13.551)	

Como conclusión, y en relación con la actividad desarrollada por la compañía durante el periodo objeto de este informe, destacamos los siguientes puntos:

- En cuanto a la operación de financiación hay que destacar la reducción de la deuda financiera desde los más de 185 millones de euros a 31 de diciembre de 2020, hasta una cantidad de 56,5 millones de euros en el perímetro Urbas + Aldira, destacando además que dicha deuda queda totalmente regularizada y estructurada.
- En cuanto a las operaciones de adquisición, debemos destacar que han generado unas plusvalías latentes a la Compañía de 153,6 millones de euros por la diferencia entre el precio pactado y las valoraciones obtenidas.
- Con todo ello, el valor total de los activos del Grupo Urbas a 30 de junio de 2021 asciende a 945,66 millones de euros, incluyendo plusvalías latentes por valor de 338 millones de euros.

Las operaciones descritas se consideran perfeccionadas, habiendo sido todas ellas ratificadas por parte de la Junta General de la Compañía celebrada el pasado 6 de agosto de 2021 que acordó autorizar al Consejo para ejecutar una ampliación de capital mediante compensación de créditos que ha servido para la capitalización, entre otras, de las deudas generadas por las adquisiciones mencionadas.

Así, el Consejo de Administración ha procedido a ejecutar una ampliación del capital social de la compañía mediante compensación de créditos por un importe nominal de 85.177.761,99 €, más una prima de emisión de 21.294.440,51 €, lo que hace un total de 106.472.202,47 €, que a fecha actual está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

Con ello, el capital social de la compañía se situará en 433.439.848,80 €, distribuido en acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 43.343.984.880, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie.

Esta ampliación, además de reforzar los fondos propios de la Compañía ha supuesto la entrada en el capital social de nuevos socios con participaciones significativas, que sin duda contribuirán a la estabilidad del Grupo y a la diversificación, expansión e internacionalización determinada por el Consejo de Administración desde el año 2019, poniendo en valor las actuaciones realizadas durante los últimos meses y recientemente anunciadas al mercado.

#### **6.- Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración.**

A 30 de junio de 2020, el capital social inscrito en el Registro Mercantil de Madrid asciende a 346.395.420,15€, distribuido en 34.639.542.015 acciones, de 0,010 euros nominales cada una.

Como entidad cotizada, la compra de participaciones significativas de Grupo Urbas Grupo Financiero S.A. está sujeta a comunicación al emisor y a la CNMV. De igual forma la adquisición de un porcentaje superior al 30% de capital determina la obligación de formular una OPA.

Las participaciones de capital superiores al 3% (directas más indirectas) a 30 de junio de 2021 son las que a continuación se indican, de acuerdo con las comunicaciones remitidas a la CNMV:

- D. Juan Antonio Ibáñez Fernández directamente a través de Robisco Investment, S.L. 0,018 % e indirectamente a través de la

sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., un 0,058 % y a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, controlada por D<sup>o</sup> María Pilar López Vegas, cónyuge de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, 27,719 %, haciendo un total de 27,795 %

- D. Juan Antonio Acedo Fernández, indirectamente a través de la entidad holandesa QUANTIUM NETHERLANDAS BV, controlada por la compañía QUANTIUM VENTURE S.L., sociedad 100 % propiedad de Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 27,719 %.
- La Compañía Alza Real Estate S.A., titular de un 19,799 % del capital social.
- La Compañía Artagar S.A., titular indirectamente a través de las sociedades Bariantes S.L., Catua Business S.L., Mercury Building S.L., Portosilva Europea S.L., y Rentas Madrid Capital S.AL., de un 5,232 % del capital social.
- D. José Antonio Bartolomé Nicolás, titular indirectamente a través de la sociedad Euro Cometa S.L., de un 5,266 % del capital social.

Durante el primer semestre del ejercicio 2021 se contrataron un total de 5.857.646.724 acciones, lo que equivale a unos 114.560.642,05 euros de efectivo de contratación. Este volumen de acciones contratadas supone una rotación en el semestre de 1,51 veces el capital autorizado a cotizar.

En materia de pactos parasociales entre accionistas que afecten a la compañía, en sesión del Consejo de Administración de 30 de abril de 2021, se renovó el pacto parasocial con las entidades Darivenia Markets S.L. y Quantum Venture S.L., representantes de los dos máximos accionistas de la Compañía, ampliando el plazo y estableciendo como

nuevo límite del mismo el 31 de diciembre de 2021. Por ello, dichos accionistas mayoritarios propusieron contribuir a consolidar la estabilidad de la Compañía y su reforzamiento. Los acuerdos para atender los pagos y obligaciones mencionados dieron como contraprestación una determinada participación en el capital social de Grupo Urbas. El pacto parasocial alcanzado estableció las bases de regulación de relación entre ellos, en cuanto resulten titulares de las acciones mencionadas, y fijando las reglas de actuación, conforme a lo establecido en legislación vigente aplicable, y en cumplimiento del régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, y especialmente en lo referido al artículo 82 de la L.M.V., y 530 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital.

## **7.- Autocartera**

La sociedad no dispone de autocartera a 30 de junio de 2021.

En la Junta General de fecha 6 de agosto de 2021, se ha autorizado al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, delegando en él para proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos. La presente autorización tendrá una duración de 5 años contados a partir de la fecha de la presente Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables debiendo ejecutarse exclusivamente al amparo de un programa de recompra o estabilización, contemplado en el Reglamento sobre abuso de mercado o de un contrato de liquidez de los previstos en

la Circular 1/2017 de la CNMV. A fecha de hoy no se ha hecho uso de la autorización concedida.

## **8.- Obligaciones simples y convertibles**

La Junta General de Accionistas de fecha 6 de agosto 2021, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento de Registro Mercantil, y 511 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobó la emisión de obligaciones y bonos simples, convertibles y/o canjeables por acciones de Grupo Urbas Grupo Financiero, en una o varias veces y hasta un importe conjunto máximo de 200 millones de euros. Esta aprobación se delega en el Consejo de Administración por un plazo de 5 años, con atribución al mismo, para fijar las condiciones de las mismas, con arreglo a las bases de conversión que se acuerde por la Junta, y a proceder a las ampliaciones de capital que exija su conversión, con exclusión del derecho preferente de los accionistas.

Adicionalmente, hay que hacer constar que en base a la línea de financiación suscrita con el fondo Global Tech Opportunities 10, el Consejo de Administración en fecha 16 de julio 2021, al amparo de la autorización conferida por la Junta General de accionistas de la Sociedad de fecha 19 de julio de 2016, procedió a emitir 680 obligaciones convertibles en acciones de la propia Sociedad, por un importe nominal conjunto de 6.800.000 euros, habiéndose procedido a la conversión de 280 obligaciones, por lo que se ha procedido a la ejecución parcial de la ampliación de capital por conversión de obligaciones convertibles habiéndose ampliado capital por un valor nominal de 1.866.666,66 €, y

habiéndose admitido a negociación de 186.666.666 acciones ordinarias con fecha 13 de septiembre de 2021.

### **9.- Ampliaciones de capital**

Además, la Junta General de fecha 6 de agosto de 2021, ha autorizado al Consejo de Administración para aumentar el capital social de la compañía con arreglo a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, hasta el máximo legalmente previsto con posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente, en una o varias veces, dentro del plazo máximo de cinco años a contar del acuerdo de la junta. La presente delegación para aumentar el capital con exclusión del derecho de suscripción preferente no podrá referirse a más del veinte por ciento del capital de la sociedad en el momento de la autorización.

Igualmente, dicha Junta autorizado, al Consejo durante el plazo improrrogable de cinco años, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento de Registro Mercantil, y 511 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y en una o varias veces para la emisión de bonos u obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de la sociedad, con atribución al mismo, para fijar las condiciones de las mismas, con arreglo a las bases de conversión que se acuerde por la Junta, y a proceder a las ampliaciones de capital que exija su conversión, con exclusión del derecho preferente de los accionistas, siempre y cuando al ejercitar la delegación se proceda a los informes preceptivos que determina la legislación vigente tanto del propio Consejo como el Auditor independiente que se designe en caso de ser necesario. La cifra

máxima de las emisiones, autorizadas bajo dicha delegación, no podrá superar la cifra global de DOSCIENTOS MILLONES DE EUROS, ni la emisión individual en cada caso obligar a aprobar simultáneamente una ampliación de capital de cifra superior al veintinueve por ciento del capital total resultante después de ella. Además, en caso de que se proceda a excluir el derecho de suscripción preferente, el número máximo de acciones en que puedan convertirse las obligaciones emitidas no podrá exceder del veinte por ciento del número de acciones integrantes del capital social en el momento de la autorización.

Por último, destacamos que la Junta General de fecha 6 de agosto de 2021 ha autorizado al Consejo de Administración para ampliar el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 155.437.744,23 €, mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo hasta el próximo 31 de diciembre de 2022, determinando para ello la fecha de efectiva ampliación por compensación en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escrituras públicas de ampliación de capital.

En base a esta autorización se ha procedido a ejecutar una ampliación del capital social de la compañía mediante compensación de créditos por un importe nominal de 85.177.761,99 €, más una prima de emisión de 21.294.440,51 €, lo que hace un total de 106.472.202,47 € (quedando pendiente 48.965.541,76 € que se formalizarán antes de final de año).

Con la ampliación ya ejecutada, y una vez sumada la ampliación de capital expuesta en el apartado anterior derivada de la conversión de



280 obligaciones, el capital social de la compañía se situará en 433.439.848,80 €, distribuido en acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 43.343.984.880, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie.

### **10.- Consejo de Administración y Estatutos.**

Conforme a lo aprobado en la Junta General de 19 de julio de 2016 se modificaron los Estatutos Sociales para adaptarlos a la Ley 31/2014 de 3 de diciembre.

Los artículos 16b de los Estatutos Sociales y 19 del Reglamento del Consejo señalan que corresponde a la Junta General de Grupo Urbas Grupo Financiero S.A. elegir los miembros del Consejo de Administración, ratificar los nombramientos que interinamente hubiese efectuado el propio Consejo y revocar cualquiera de dichos nombramientos.

El artículo 20 de los Estatutos Sociales de la Compañía establece que el Consejo de Administración se compondrá de un número de Consejeros que fijará la Junta General y que no podrá ser inferior a cinco, ni superior a diez, los cuales elegirán entre ellos un Presidente y nombrarán un Secretario. Igualmente el art. 211 de la Ley de Sociedades de Capital establece que “cuando los estatutos establezcan solamente el mínimo y el máximo, corresponde a la junta general la determinación del número de administradores, sin más límites que los establecidos por la ley”. La Junta General de 6 de agosto de 2021, ha acordado fijar el número de Consejeros en nueve.



El Consejero Delegado ostenta amplias facultades de representación y gestión para atender los asuntos ordinarios de la Sociedad y de su Grupo. El Consejo de Administración de fecha 14 de enero de 2019, acordó designar a la sociedad QUANTIUM VENTURE S.L. para el ejercicio del cargo de Consejero Delegado de la Compañía.

El Consejo de Administración ha sufrido variaciones en base a los acuerdos de la Junta General de fecha 6 de agosto de 2021, por lo que a fecha actual queda compuesto de la siguiente manera:

Presidente: QUANTIUM VENTURE S.L., representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández.

Vocal: SANZAR ASESORÍA S.L., representada por D. Ignacio María Florentino Checa Zavala.

Vocal: D. Luis Ramos Atienza.

Vocal: D. Adolfo José Guerrero Hidalgo.

Vocal: D. Pablo Cobo Moral.

Vocal: D. Jesús García de Ponga

Vocal: D. Alberto Aragones Monjas

Vocal: D. Jaime Polanco Soutullo

Vocal: D. Joao Jose De Gouveia

Y como Secretario, no miembro del Consejo de Administración, D. Iván Cuadrado López.

## **11.- Grupo Urbas**

Las sociedades que forman el Grupo Urbas son las que a continuación se indican, recogiéndose entre paréntesis la participación de esta última: Desarrollos Renovables Zimmermann S.L. (100%), Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. (100%), Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. (100%), El Decano Audiovisual (40%) y Grupo Urbas Cienfuegos, S.L. (100%).

A su vez Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. es propietaria, en parte, de Guadahermosa Activos S.L., que a su vez es propietaria de Construcciones Murias, S.A. (100%) y de todas sus filiales indicadas en la nota 2 de la Memoria Consolidada al 30 de junio de 2020. El resto de las acciones de Guadahermosa Activos, S.L. es propiedad de Construcciones Vega Cove S.L. Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. también es propietaria de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. (100%) y de Gespar Propiedades S.L. (100 %), siendo esta última propietaria de Urbanijar Ibérica S.L. (60 %). Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. lo es de Promotora José Luis Casso 72 S.L. (100%), Localeasy S.L. (100%), Inversiones Playa Mayor S.L. (100%), Amantani Inversiones (100%) y Construcciones Vega Cove (100%), siendo esta última propietaria de Terlemudes S.L.U. (100%) y Divertiendas S.L.U. (100%). Por último Jose Luis Casso 72 S.L. es propietaria de Alza Parque Logístico S.L.U. (100%) y Proyectos Inmobiliarios la Campiña (100%).

Durante el ejercicio 2020, las participadas Construcciones Vega Cove S.L., Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. y Promotora José Luis Casso 72 S.L. han constituido la sociedad Grupo Urbas Inversiones Finalistas y Desarrollos S.L. que es 100 % propiedad de estas, así como las filiales de esta que se han constituido a posteriori.



Adicionalmente y en base a las adquisiciones formalizadas durante el ejercicio 2021, Grupo Urbas es propietaria de las Compañías Sainsol Energía S.L. (100%), Materiales Cerámicos Materias Primas S.L (100%), ICADI S.L (100%), JOCA ingeniería y Construcción S.A. (100%), ECISA Compañía General de Construcciones, S.A. (100%), Nalmar Real Estate, S.L. (100%) y Construcciones Urrutia S.A (70%), así como de las filiales de estas.

## **12.- Gastos de investigación y desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados**

Ni la Sociedad dominante ni el Grupo consolidado han incurrido en gastos de esta naturaleza durante el primer semestre de 2021, ni disponen de los instrumentos citados a 30 de junio de 2021.