bakertilly

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de **Urbas Grupo Financiero, S.A.**:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Urbas Grupo Financiero, S.A.** (en adelante, "la Sociedad"), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales"* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis: reformulación de cuentas anuales

Llamamos la atención a lo señalado en la nota 19.3 de la memoria adjunta, en la que se expone que las cuentas anuales del ejercicio 2021 han sido reformuladas con fecha 28 de abril de 2022 con motivo del hecho posterior descrito en dicha nota. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Principio de empresa en funcionamiento – Proceso de reestructuración financiera

En el ejercicio 2021, la Sociedad, dentro del Grupo del que es la sociedad dominante, ha llevado a cabo un proceso de reestructuración y cancelación de deuda financiera vencida con entidades de crédito, fondos de inversión y con el SAREB por importe de 136 millones de euros, de los que 53 millones de euros correspondían a deuda financiera propia y 83 millones de euros a deuda financiera asumida de empresas del grupo. La reestructuración de dicha deuda se ha perfeccionado principalmente, a través de capitalización de deuda, acuerdos futuros de capitalización y acuerdos de quita, que han supuesto el registro de unos ingresos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2021 adjunta de 68 millones de euros. Adicionalmente, en el marco de este proceso la Sociedad ha obtenido acceso a nuevas fuentes de financiación y liquidez por importe de 123 millones de euros que garantiza las necesidades de liquidez de la Sociedad para la continuidad de sus operaciones.

Ver notas 2.8,13.1 y 13.2 de la memoria adjunta.

Hemos considerado esta cuestión como clave para nuestra auditoría dada la complejidad de la operación de reestructuración en su conjunto y la relevancia de los impactos derivados de la misma, incluyendo su significatividad a los efectos de analizar la adecuada aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la preparación de las cuentas anuales adjuntas.

Respuesta del auditor:

En respuesta a dicho riesgo significativo, y entre otros procedimientos realizados, nuestras pruebas han consistido en:

- Lectura y entendimiento de los documentos relativos a los acuerdos de refinanciación, incluyendo actas y otros documentos relacionados.
- Revisión de los acuerdos de capitalización de la deuda incluyendo el informe especial de ampliación de capital por compensación de créditos junto con los impactos contables relacionados.
- Revisión de la documentación de las líneas de financiación obtenidas.
- Revisión de los planes de negocios de la Sociedad y del Grupo del que es la sociedad es la dominante, así como de sus previsiones de tesorería.

- Revisión del adecuado desglose de información en la memoria adjunta de la cuestión referida y todo ello, de acuerdo con la normativa contable aplicable.

Valoración de participaciones en empresas del grupo y asociadas

La Sociedad mantiene, a 31 de diciembre de 2021, inversiones correspondientes a participaciones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo por un valor neto contable de 492 millones de euros, lo que representa un 69% de la cifra de activo del balance de situación adjunto. En este sentido, en el ejercicio 2021 han sido adquiridas participaciones por valor de 96 millones de euros con motivo de la adquisición de siete sociedades (Nota 9.1).

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, las inversiones en empresas del grupo y asociadas se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe de las correcciones valorativas por deterioro.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad lleva a cabo una evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro, que obtiene comparando el valor en libros de las participaciones con su importe recuperable, entendido este, salvo mejor evidencia, para las sociedades participadas cuya actividad es inmobiliaria como el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en el momento de la valoración. Las correcciones de valor o su reversión, si procede, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se materializan. El activo de estas sociedades participadas está compuesto, principalmente, por activos inmobiliarios, por lo que la determinación del importe recuperable de las participaciones en empresas del grupo y asociadas se ve afectado significativamente por el importe recuperable de los referidos activos inmobiliarios, para cuya determinación la Sociedad ha requerido de informes de tasación realizados por expertos independientes (véase aspecto clave de auditoría *"Valoración de los activos inmobiliarios"*).

Para las sociedades participadas cuya actividad no es inmobiliaria la Sociedad ha realizado la evaluación del valor recuperable de tales participaciones a través de la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte de la Dirección, tanto en la determinación del método de valoración como en la consideración de las hipótesis clave (estimación de márgenes futuros, niveles de crecimiento, tasas de descuento, etc.).

Ver notas 4.5 y 9.1 de la memoria adjunta.

El hecho de que las participaciones en empresas del grupo y asociadas sea una de las partidas más significativas de las cuentas anuales adjuntas, unido al uso de estimaciones con un significativo grado de incertidumbre en la valoración de las mismas y el riesgo de que las referidas participaciones pudieran presentar un deterioro de valor, ha requerido la atención especial por parte de los administradores y la dirección de la Sociedad y por tanto, hemos considerado la valoración de dichas participaciones como una cuestión clave de la auditoría.

Respuesta del auditor:

En respuesta a dicho riesgo significativo, y entre otros procedimientos realizados, nuestras pruebas han consistido en:

- Evaluar el proceso de identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo y asociadas.

- Análisis y revisión de los estados contables de las sociedades participadas con un alcance limitado, en el que nuestros procedimientos de auditoría han puesto una mayor atención en:

  - Análisis de la valoración de los activos inmobiliarios de las sociedades participadas en los términos de la respuesta del auditor incluida la cuestión clave de auditoría *"Valoración de los activos inmobiliarios"*.

  - Análisis de las principales operaciones que afectan al resultado del ejercicio de las sociedades participadas y a su patrimonio neto.

  - Análisis de las posibles contingencias o pasivos no registrados, a partir de las confirmaciones de los servicios jurídicos internos y externos de la Sociedad y el efecto que de las mismas se pudiera derivar en el patrimonio de las sociedades participadas.

- La evaluación, del mismo modo que se explica en la cuestión clave de auditoría *"Valoración de los activos inmobiliarios"*, de los criterios de selección de los activos analizados y la metodología aplicada por los expertos externos en la valoración de los activos inmobiliarios.

- Para las sociedades participadas cuya actividad no es inmobiliaria, se han analizado los estudios de valoración de las citadas participaciones realizados por la Dirección de la Sociedad, verificando la corrección aritmética de los mismos y analizando la razonabilidad de las principales hipótesis aplicadas (básicamente las referentes a las previsiones de flujos de efectivo futuros). Por otro lado, se han revisado los análisis de sensibilidad de las hipótesis clave, que son aquellas con mayor efecto en la determinación del valor recuperable de los activos.

- Revisión del adecuado desglose de información en la memoria adjunta de la cuestión referida y todo ello, de acuerdo con la normativa contable aplicable.

Valoración de los activos inmobiliarios

A 31 de diciembre de 2021, el valor neto contable de los activos inmobiliarios de la Sociedad (principalmente inversiones inmobiliarias y existencias) asciende a 53 millones de euros de los que 6 millones de euros se corresponden a inversiones inmobiliarias y 47 millones de euros a existencias.

La Sociedad valora las inversiones inmobiliarias en función del coste (precio de adquisición o coste de producción) menos, la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor y por otra parte, valora las existencias inmobiliarias a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o a su valor de realización, si éste fuera menor, registrando en su caso, el correspondiente deterioro por depreciación de existencias.

A los efectos de determinar el valor recuperable de los activos inmobiliarios, la Sociedad ha contratado a expertos independientes, cuyos informes de valoración están basados, en los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y en la aplicación de la Orden Ministerial ECO 805/2003, habiéndose contemplado los métodos de valoración residual dinámico y comparativo, dependiendo de las circunstancias y tipología del activo inmobiliario.

Ver notas 4.3,4.8, 8 y 10 de la memoria adjunta.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad componen una de las partidas más significativas de las cuentas anuales adjuntas y adicionalmente, la valoración de los mismos requiere el uso de estimaciones con un significativo grado de incertidumbre y por tanto, consideramos este asunto como una cuestión clave de la auditoría.

Respuesta del auditor:

En respuesta a dicho riesgo significativo, y entre otros procedimientos realizados, nuestras pruebas han consistido en:

- Revisar los criterios utilizados en la estimación del valor de los activos inmobiliarios.
- Revisar el proceso de selección de expertos externos cuyos informes de tasación han servido de base para estimar el valor de los activos inmobiliarios.
- Analizar la idoneidad de los estándares de valoración y tasación, así como la metodología de valoración aplicada por los expertos externos en la valoración de los activos inmobiliarios.

Adicionalmente, las pruebas de detalle más significativas que hemos llevado a cabo son:

- Obtención de cartas de confirmación de los expertos externos que han realizado los informes de tasación de los activos inmobiliarios de la Sociedad sobre su independencia, objetividad, competencia y capacidad técnica.

- Comprobar, la razonabilidad de las conclusiones obtenidas por los expertos en sus informes de tasación respecto a los valores de los activos inmobiliarios, para lo cual, con la colaboración de expertos en valoración, para una muestra de activos hemos analizado los procedimientos y metodología de valoración y la congruencia de dichos valores respecto a los valores obtenidos en informes de tasación realizados en ejercicios anteriores, por los mismos u otros expertos, y la razonabilidad de los valores referidos respecto a la información reflejada en las cuentas anuales adjuntas.

- Evaluar si se han puesto de manifiesto deterioros significativos en los valores de los activos inmobiliarios de la Sociedad, considerando los informes de tasación y lo establecido en la normativa y principios contables que le son de aplicación a la Sociedad.

- Revisión del adecuado desglose de información en la memoria adjunta de la cuestión referida y todo ello, de acuerdo con la normativa contable aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de audioría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.

b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y su presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado el archivo digital del formato electrónico único europeo (FEUE) de Urbas Grupo Financiero, S.A. del ejercicio 2021 que comprende un archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales del ejercicio, que formará parte del informe financiero anual.

Los administradores de Urbas Grupo Financiero, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2021 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE).

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, el archivo digital examinado se corresponde íntegramente con las cuentas anuales auditadas, y éstas se presentan y han sido marcadas, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 29 de abril de 2022.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 6 de agosto de 2021 nos nombró como auditores de la Sociedad por un periodo de 2 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para el periodo de 3 años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014.

Baker Tilly Auditores, S.L.P.
Inscrita en el ROAC Nº S2106

Oriol Velasco
Socio – Auditor de Cuentas
Inscrito en el R.O.A.C. Nº 22972

29 de abril de 2022

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

CUENTAS ANUALES
31 DE DICIEMBRE DE 2021

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

		Miles de euros	
ACTIVO	**Nota**	**2021**	**2020**
Inmovilizado intangible	6	3	-
Inmovilizado material	7	155	118
Inversiones inmobiliarias	8	5.608	5.629
Inversiones en empresas del grupo, y asociadas a largo plazo	9	614.194	421.690
Inversiones financieras a largo plazo	11	3	3
Activos por impuesto diferido	15	598	598
ACTIVO NO CORRIENTE		**620.561**	**428.038**
Existencias	10	48.152	44.560
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.310	445
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		92	51
Otros deudores		1.210	382
Activos por impuesto corriente		8	12
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9	34.637	13.204
Inversiones financieras a corto plazo	11	541	210
Periodificaciones a corto plazo		2.513	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		159	167
ACTIVO CORRIENTE		**87.312**	**58.586**
TOTAL ACTIVO		**707.873**	**486.624**

Las Notas 1 a 19 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2021.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

		Miles de euros	
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**Nota**	**2021**	**2020**
Capital	12.1	434.511	346.395
Prima de emisión	12.2	105.117	82.507
Reservas	12.3	25.832	(4.261)
Resultados de ejercicios anteriores		(56.254)	(61.425)
Resultados del ejercicio		55.617	5.745
Otros instrumentos de patrimonio neto	12.5	34.452	-
FONDOS PROPIOS		**599.275**	**368.961**
PATRIMONIO NETO		**599.275**	**368.961**
Provisiones a largo plazo	14	10.345	7.248
Deudas a largo plazo	13	8.916	2.545
Deudas con empresas del grupo a largo plazo	17	25.310	4.267
Pasivos por impuesto diferido	15	1.100	1.100
PASIVO NO CORRIENTE		**45.671**	**15.160**
Provisiones a corto plazo		-	-
Deudas a corto plazo	13	34.236	91.130
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	17	15.810	2.165
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		12.881	9.208
Acreedores varios		5.509	4.917
Pasivos por impuesto corriente	15.3	3.063	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15.1	4.309	4.291
PASIVO CORRIENTE		**62.927**	**102.503**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**707.873**	**486.624**

Las Notas 1 a 19 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2021.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2021 Y 2020

		Miles de euros	
OPERACIONES CONTINUADAS	**Notas**	**2021**	**2020**
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	**108**	**4.994**
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	10	**(72)**	**(3.117)**
Trabajos realizados por la empresa para su activo		**-**	**-**
Aprovisionamientos	16.2	**-**	**(4.138)**
Otros ingresos de explotación		**-**	**-**
Gastos de personal	16.3	**(564)**	**(241)**
Servicios exteriores	16.4	(3.831)	(1.358)
Tributos		(129)	(98)
Variación de las provisiones de tráfico		-	-
Otros gastos de gestión corriente		-	-
Otros gastos de explotación		**(3.960)**	**(1.456)**
Amortización del inmovilizado	6,7,8	**(26)**	**(23)**
Excesos de provisiones		**772**	**2.872**
Deterioro		**-**	**(345)**
Resultado por enajenaciones y otros		**-**	**(6)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**-**	**(351)**
Otros resultados		**1.078**	**432**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(2.664)**	**(1.018)**
Ingresos financieros	13.1	68.189	8.087
Gastos financieros		(6.845)	(659)
Diferencias positivas de cambio		-	-
Resultado y deterioro por enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
RESULTADO FINANCIERO		**61.344**	**7.428**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**58.680**	**6.410**
Impuesto sobre beneficios	15	(3.063)	(665)
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS		**55.617**	**5.745**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**55.617**	**5.745**

Las Notas 1 a 19 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2021 Y 2020

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Miles de euros	
	2021	**2020**
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**55.617**	**5.745**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	**-**	**-**
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**-**	**-**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**55.617**	**5.745**

Las Notas 1 a 19 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2021 Y 2020

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Miles de euros	Capital suscrito	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio	Total Patrimonio neto
	(Nota 12.1)	(Nota 12.2)	(Nota 12.3)			(Nota 12.5)	
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	**345.186**	**82.205**	**(4.329)**	**(62.036)**	**679**	**-**	**361.705**
Total ingresos / (gastos) reconocidos	**-**	**-**	**-**	**-**	**5.745**	**-**	**5.745**
Operaciones con accionistas:							
Aumentos de capital	1.209	302	-	-	-	-	**1.511**
Otras variaciones del patrimonio neto:							
Distribución del resultado 2019	-	-	68	611	(679)	-	**-**
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	**346.395**	**82.507**	**(4.261)**	**(61.425)**	**5.745**	**-**	**368.961**

Las Notas 1 a 19 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2021 Y 2020

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Miles de euros	Capital suscrito	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio	Total Patrimonio Neto
	(Nota 12.1)	(Nota 12.2)	(Nota 12.3)			(Nota 12.4)	
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	**346.395**	**82.507**	**(4.261)**	**(61.425)**	**5.745**	**-**	**368.961**
Total ingresos / (gastos) reconocidos	**-**	**-**	**-**	**-**	**55.617**	**-**	**55.617**
Operaciones con accionistas:							
Aumentos de capital	88.116	22.610	-	-	-	-	**110.726**
Incremento por combinaciones de negocio	-	-	29.517	-	-	-	**29.517**
Otras variaciones del patrimonio neto:						-	
Distribución del resultado 2020	-	-	574	5.171	(5.745)	-	**-**
Otras variaciones	-	-	2	-	-	34.452	**34.454**
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	**434.511**	**105.117**	**25.832**	**(56.254)**	**55.617**	**34.452**	**599.275**

Las Notas 1 a 19 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2021 Y 2020

	Nota	Miles de euros 2021	2020
Resultado antes de impuestos		**58.680**	**6.410**
Ajustes del resultado:		**(63.168)**	**(9.749)**
(+) Amortización del inmovilizado	6,7,8	26	23
(+/-) Correcciones valorativas por deterioro		-	-
Resultado por enajenación de inmovilizado			(2.907)
(-) Ingreso financiero	13.1	(68.189)	(8.057)
(+) Gasto financiero		6.845	659
(+/-) Otros ajustes del resultado (netos)		(1.850)	556
Cambios en el capital corriente		**(3.100)**	**1.054**
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		**-**	**(1.666)**
(-) Pagos de intereses		-	(1.666)
(+) Cobros de intereses		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION		**(7.588)**	**(3.951)**
Pagos por inversiones		**(537)**	**(31)**
(-) Empresas del grupo y asociadas		(492)	(30)
(-) Inmovilizado intangible, material, e inversiones inmobiliarias		(45)	(1)
(-) Otros activos financieros		-	-
Cobros por inversiones		**-**	**24**
(+) Empresas del grupo y asociadas		-	-
(+) Inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias		-	24
(+) Otros activos financieros			-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		**(537)**	**(7)**
Cobros y (pagos) de instrumentos de patrimonio		**-**	**-**
Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:		**8.117**	**3.958**
(+) Emisión de obligaciones y otros valores negociables		7.800	
(+) Emisión de deudas con empresas de grupo y asociadas		317	4.778
(-) Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	(770)
(-) Devolución y amortización de otras deudas		-	(50)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**8.117**	**3 958**
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		**-**	**-**
AUMENTO / (DISMINUCION) NETA DE EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(8)**	**-**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL EJERCICIO		**167**	**167**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO		**159**	**167**

Las Notas 1 a 19 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021

INDICE

1. INFORMACION GENERAL Y ACTIVIDAD
2. BASES DE PRESENTACIÓN
3. PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO
4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN
5. INFORMACION SOBRE LA NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS
6. INMOVILIZADO INTANGIBLE
7. INMOVILIZADO MATERIAL
8. INVERSIONES INMOBILIARIAS
9. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS
10. EXISTENCIAS
11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (LARGO Y CORTO PLAZO)
12. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS
13. DEUDA FINANCIERA (LARGO Y CORTO PLAZO)
14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS
15. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACION FISCAL
16. INGRESOS Y GASTOS
17. OPERACIONES Y SALDOS CON ENTIDADES VINCULADAS
18. OTRA INFORMACIÓN
19. HECHOS POSTERIORES

ANEXO I Sociedades participadas por Urbas Grupo Financiero, S.A.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021

1. INFORMACION GENERAL Y ACTIVIDAD

Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante, "la Sociedad" o "Urbas") fue constituida el 20 de octubre de 1944 en España. Su domicilio social se encuentra en Madrid, calle Gobelas, número 15.

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:

- ✓ La adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta y toda clase de negocios de transportes, abastecimientos y construcciones.

- ✓ El estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, promoción, asesoramiento, administración, gestión o explotación de negocios relacionados con el sector energético.

- ✓ La gestión de residuos y suelos contaminados, así como cualquier actividad de asesoramiento, investigación o consultoría vinculado a los mismos. El diseño, investigación, desarrollo, explotación, mantenimiento y comercialización de plantas e instalaciones de reutilización, reciclado, recuperación, valorización, eliminación, almacenamiento o estación de transferencia de residuos o suelos contaminados, así como la compraventa tanto de los subproductos que se originen en dichos tratamientos como de todo tipo de residuos.

Actualmente la Sociedad desarrolla únicamente actividades en el sector inmobiliario, así como las propias de una entidad dominante del Grupo Urbas. Estas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad bien en forma directa, o bien en cualesquiera otras formas admitidas en derecho, como la participación en calidad de socio en otras entidades de objeto idéntico o análogo.

La Sociedad es cabecera de un Grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las Cuentas Anuales Consolidadas de Urbas Grupo Financiero S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2021, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada el día 31 de marzo de 2022. Con fecha 28 de abril de 2022 los administradores han reformulado las Cuentas Anuales Consolidadas.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Urbas del ejercicio 2020 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Urbas Grupo Financiero, S.A., celebrada el 6 de agosto de 2021 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

En la página web de la Sociedad se puede consultar otra información pública de la empresa (www.grupourbas.com).

2. BASES DE PRESENTACION

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas Cuentas Anuales se han elaborado de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- ✓ Código de Comercio, el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil

- ✓ Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, el Real Decreto 1/2021, y sus Adaptaciones sectoriales

- ✓ Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, así como las normas de obligado cumplimiento aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores

- ✓ El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las Cuentas Anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas Cuentas Anuales inicialmente formuladas por el Consejo de Administración de la Urbas Grupo Financiero, S.A. en su reunión del 31 de marzo de 2022, han sido reformuladas por el Consejo de Administración en su reunión del 28 de abril de 2022, para informar del hecho posterior descrito en la Nota 19.3 de las Cuentas Anuales del ejercicio 2021, y se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Las Cuentas Anuales del ejercicio 2020 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 6 de agosto de 2021 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de estas Cuentas Anuales se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Principalmente estas estimaciones se refieren a:

- ✓ La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos
- ✓ La vida útil de los activos intangibles, materiales y las inversiones inmobiliarias
- ✓ El cálculo del impuesto sobre beneficios y de los activos por impuestos diferidos
- ✓ El cálculo de provisiones por litigios y otras contingencias
- ✓ COVID - 19

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.4 Combinación de negocios

Con fecha 31 de octubre de 2006, la Sociedad, anteriormente denominada Urbas Proyectos Urbanísticos, S.L. (Sociedad Absorbente), absorbió a Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. (Sociedades absorbidas). Con motivo de la fusión, la Sociedad cambió su denominación social por la actual.

La operación de fusión consistió en la absorción e integración por parte de la Sociedad Absorbente de las Sociedades Absorbidas, mediante la transmisión en bloque del patrimonio de las segundas en beneficio de la primera, la cual lo adquirió por sucesión universal, así como su extinción sin liquidación y la atribución de participaciones de la Sociedad Absorbente a los socios de la Sociedades Absorbidas. En virtud del artículo 86 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, tanto el detalle de los periodos en los cuales fueron adquiridos por la Sociedad Absorbida los elementos del inmovilizado que se transmitieron a la Sociedad Absorbente, así como toda información requerida por la legislación vigente fue incluida en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006.

2.5 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2021, no se ha producido ningún cambio en los criterios contables aplicados por la Sociedad a excepción de los cambios indicados en la Nota 2.6.

2.6 Comparación de la información

A efectos de comparación de la información, la Sociedad presenta conjuntamente en el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Los estados financieros y las notas de la memoria están presentados en miles de euros (excepto en aquella información para la que se especifique otra unidad).

Con fecha 30 de enero de 2021 fue publicado en el boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, de modificación del Plan General de Contabilidad. Esta modificación introduce cambios en lo relativo a las normas de registro y valoración, tanto de ingresos ordinarios (véase Nota 4.11), como de instrumentos financieros (véase Nota 4.5), así como en la definición de valor razonable (véase Nota 4.7).

Siguiendo las reglas contenidas en el apartado 6 de la disposición transitoria segunda, la Sociedad ha decido aplicar los nuevos criterios de forma prospectiva, considerando a efectos de clasificación de los activos financieros los hechos y circunstancias que existen al 1 de enero de 2021, fecha de aplicación.

La información comparativa no se ha adaptado a los nuevos criterios de valoración sin embargo los valores en libros han sido ajustados a los nuevos criterios de presentación.

El siguiente cuadro recoge una conciliación a 1 de enero de 2021 para cada clase de activos y pasivos financieros entre la categoría de valoración inicial con el correspondiente importe en libros determinado de acuerdo con la anterior normativa y la nueva categoría de valoración con su importe en libros determinado de acuerdo con los nuevos criterios:

	Miles de euros		
		Clasificación según nuevos criterios	
	31 de diciembre 2020	1 de enero de 2021	
Categoría	**Valor en Cuentas Anuales**	**Coste**	**Coste amortizado**
Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo a largo plazo	396.058	396.058	
Créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo	25.632		25.632
Inversiones financieras a largo plazo	3		3
Préstamos y partidas a cobrar	112		112
Créditos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas a corto plazo	13.204		13.204
Inversiones financieras a corto plazo	210		210

El Real Decreto 1/2021 no ha generado impactos en el reconocimiento de ingresos ordinarios de la Sociedad.

2.7 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas.

2.8 Principio de empresa en funcionamiento

Los administradores de la Sociedad formulan las Cuentas Anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento considerando que la Sociedad y el Grupo Urbas tiene garantizada su viabilidad y seguirá operando en el futuro con normalidad entre otros factores debido a:

(i) Acuerdos de refinanciación, reestructuración y cancelación de deuda financiera

El Grupo ha renegociado y ordenado con éxito su deuda financiera con distintas entidades y fondos de inversión (véase Nota 13). Entre dichas entidades financieras se encuentra la Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), con quien se alcanzó un acuerdo el 30 de junio 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, restructuración y cancelación de deuda con distintas entidades financieras y fondos de inversión, tras las adquisiciones corporativas llevadas a cabo en el ejercicio 2021.

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales dichas negociaciones se encuentran muy avanzadas pero pendientes de formalizar o concluir, si bien, estimamos que la resolución de los mismos será positiva y que continuaremos con el proceso iniciado de 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 afectas 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 y optimización de nuestra posición de liquidez

La posición de liquidez del Grupo en 2021 mejora principalmente por la formalización de nuevas operaciones de financiación por más de 123 millones de euros con dos fondos de inversión estadounidenses diferentes (véase Nota 13).

Adicionalmente, se ha iniciado un proceso de optimización de nuestra posición liquidez mediante la implantación de una Dirección de Tesorería y Financiación centralizada, que permitirá al grupo racionalizar el uso de las fuentes de financiación disponibles a la vez que se analizan el uso de nuevas alternativas de disponibilidad de liquidez.

(iii) Desarrollo de actividades

En el ejercicio 2021, y tras las adquisiciones de negocios y activos realizadas, el Grupo Urbas consolidada sus operaciones en el segmento de construcción a la vez que se inician las correspondientes a los segmentos de promoción inmobiliaria y energía, todo ello de acuerdo con el Plan de Negocio 2021 – 2024, aprobado por el Consejo de Administración de Urbas.

2.9 Consolidación

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que formula separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, son reformuladas conjuntamente con las presentes, y se han elaborado de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo (en adelante "NIIF-UE"). Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 6 de agosto de 2021 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2.10 COVID-19

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote de coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional.

El Gobierno de España procedió a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020 del 14 de marzo y, posteriormente, del Real Decreto 926/2020 del 25 de octubre. El pasado 9 de mayo de 2021 finalizó el estado de alarma declarado. No obstante, la situación actual al respecto de la crisis sanitaria (niveles epidemiológicos, avance en el proceso de vacunación, reducción gradual de las restricciones, etc.) no tanto en España, donde las perspectivas son positivas, sino más bien en el resto de los países donde operan las sociedades del Grupo Urbas, invita a seguir siendo prudentes. Las perspectivas económicas para el año 2022 siguen estando muy condicionadas por la incertidumbre acerca del horizonte temporal necesario para una superación plena de la crisis sanitaria, así como por las medidas de recuperación que se establezcan por los Gobiernos de los distintos países.

La Sociedad analiza de forma continua la situación y su evolución al objeto de aplicar los planes de contingencia oportunos, siempre en el marco de las recomendaciones establecidas por las autoridades sanitarias, teniendo como objetivo prioritario garantizar la seguridad de los empleados y demás personas que puedan tener relación con la Sociedad, así como asegurar la continuidad de las actividades en una situación de máxima normalidad, en el contexto actual.

Debido a la diversificación en actividad y geográfica de la Sociedad, el impacto ha sido limitado, reflejándose principalmente en una reducción de la actividad y márgenes con respecto a lo previsto. No obstante, la envergadura de las medidas económicas adoptadas por los gobiernos, así como de las potenciales medidas de reactivación, ha conllevado la necesidad de actuar sobre las principales estimaciones contempladas en la realización de los estados financieros del ejercicio 2021, así como en las presentes notas explicativas. En particular, se ha revisado el valor recuperable de los principales activos registrados en el balance (inversiones en empresas del Grupo y existencias), no poniéndose de manifiesto la necesidad de registrar deterioros adicionales.

3. PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2021 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de euros
Resultado del ejercicio - Beneficio	**55.617**
Reserva legal	27.810
Compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores	27.817
PROPUESTA DE APLIACIÓN DEL RESULTADO	**55.617**

4. CRITERIOS DE REGISTRO Y NORMAS DE VALORACION

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas han sido las siguientes:

4.1 Clasificación de partidas según vencimiento

En el balance adjunto se clasifican como corrientes los activos con vencimiento igual o inferior al año y no corrientes si su vencimiento supera dicho período, excepto para el epígrafe de Existencias.

4.2 Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora por su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangible se realiza linealmente en un período de entre 3 y 5 años.

4.3 Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

El inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción y, posteriormente, se aumentan por las actualizaciones de valor legalmente aplicables, en su caso, y se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad, la eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes, se registran como mayor coste de los mismos.

A excepción de los terrenos, los cuales no son objeto de amortización, la Sociedad amortiza el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	10
Mobiliario	5
Equipos informáticos	4
Otro inmovilizado material	4

4.4 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos.

A efectos de evaluar las perdidas por deterioro de valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (Unidades Generadoras de Efectivo (UGE). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

4.4 Arrendamientos

Los bienes adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero, en los que la Sociedad asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad, son capitalizados, registrándose en el pasivo una obligación por el menor entre el valor actualizado de la deuda total por las cuotas a pagar y el valor razonable del bien. Estos bienes se amortizan linealmente en función de las vidas útiles.

Los pagos de las cuotas de los arrendamientos operativos se registran como gastos en el momento de su devengo a lo largo del periodo del contrato.

4.5 Instrumentos financieros

4.5.1 Activos Financieros

Clasificación

Los activos financieros de la Sociedad, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías, atendiendo a las características de los flujos contractuales y al modelo de negocio aplicado por la Sociedad a ese activo financiero:

a. *Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias*: se incluyen en esta categoría todos los activos financieros mantenidos por la Sociedad, salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías expuestas a continuación.

b. *Activos financieros a coste amortizado*: se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros (i) mantenidos por la Sociedad con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y (ii) cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Así mismo, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales.

c. *Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto*: se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que la Sociedad haya ejercitado la opción irrevocable de medición a valor razonable con cambios en patrimonio neto.

d. *Activos financieros a coste*: se incluyen en esta categoría de valoración las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Valoración inicial

El reconocimiento inicial de un activo financiero se realiza por su valor razonable. Los costes de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo financiero serán incluidos como parte del valor del mismo en su reconocimiento inicial, salvo en el caso de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados. No obstante, aquellas cuentas a cobrar comerciales a corto plazo que no devengan explícitamente intereses y para las que el efecto de actualización no es significativo, son registradas por su valor nominal.

Valoración posterior

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias con posterioridad a su reconocimiento inicial se valoran a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros a coste amortizado, con la excepción de las cuentas a cobrar comerciales registradas a valor nominal referidas en el apartado anterior, son valorados por su coste amortizado. Los intereses devengados son contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto son valorados por la Sociedad a valor razonable. Los cambios que se produzcan en el valor razonable son registrados directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, es imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los criterios utilizados por la Sociedad para la determinación del valor razonable están indicados en la Nota 4.7.

Las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Deterioro

Siempre que existan evidencias de deterioro y, en cualquier caso, al menos una vez al año, la Sociedad realiza un test de deterioro para todos los activos financieros, excepto aquellos que se valoran a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Una pérdida de valor para los activos financieros a coste amortizado se produce cuando existe una evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de recuperar todos los importes de acuerdo a los términos originales de los mismos. El importe de la pérdida de valor se reconoce como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias y se determina por diferencia entre el valor contable y el valor presente de los flujos de caja futuros descontados a la tasa de interés efectiva original. El importe en libros del activo se reduce mediante una cuenta correctora.

Si en períodos posteriores se pusiera de manifiesto una recuperación del valor del activo financiero valorado a coste amortizado, la pérdida por deterioro reconocida será revertida. Esta reversión tendrá como límite el valor en libros que hubiese tenido el activo financiero en caso de no haberse registrado la pérdida por deterioro de valor. El registro de la reversión se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Finalmente, una cuenta a cobrar no se considera recuperable cuando concurren situaciones tales como la disolución de la empresa, la carencia de activos a señalar para su ejecución, o una resolución judicial.

En el caso de las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas el deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o se transfiere el activo financiero y la transferencia cumple con los requisitos para su baja en las cuentas.

4.5.2 Pasivos financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable, neto de los costes de transacción incurridos. Excepto por los instrumentos financieros derivados, la Sociedad registra sus pasivos financieros con posterioridad al reconocimiento inicial a coste amortizado.

Cualquier diferencia entre el importe recibido como financiación (neto de costes de transacción) y el valor de reembolso, es reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo de la vida del instrumento financiero de deuda, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar corrientes son pasivos financieros que no devengan explícitamente intereses y que, en el caso de que el efecto de actualización no sea significativo, son registrados por su valor nominal.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado.

4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Se consideran equivalentes al efectivo aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, cuyo vencimiento, en el momento de su adquisición, no sea superior a 3 meses, el riesgo de cambio en su valor sea poco significativo y que formen parte de la política de gestión normal de la tesorería de la Sociedad.

4.7 Valor razonable

De acuerdo a lo establecido en el RD 1/2021, de 12 de enero, el valor razonable se define como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determina sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

A efectos de determinar el valor razonable, la Sociedad utiliza el valor cotizado del instrumento en un mercado activo, si es que existe. En caso contrario, se utilizan metodologías de valoración a partir de referencias de mercado de activos sustancialmente iguales o mediante la aplicación de técnicas de descuento de flujos, maximizando la utilización de variables observables de mercado.

De esta forma, atendiendo a las variables utilizadas por la Sociedad en la determinación del valor razonable, se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

a. Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad puede acceder en la fecha de valoración.

b. Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

c. Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, se considera que una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación.

En la determinación del valor razonable de un instrumento financiero se contempla, entre otros, el riesgo de crédito y, en el caso concreto de un pasivo financiero, se considerará el riesgo de incumplimiento que incluye en su caso, entre otros componentes, el riesgo de crédito propio de la Sociedad. Sin embargo, para estimar el valor razonable no se llevan a cabo ajustes por volumen o capacidad del mercado.

4.8 Existencias

Corresponden, básicamente, a terrenos y promociones inmobiliarias destinadas a la venta. Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor de realización, si éste fuera menor, dotando en su caso el correspondiente deterioro por depreciación de existencias.

El valor recuperable de las existencias se estima, bien en base a valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados a la Sociedad (Savills Aguirre Newman y Arquitasa), o bien en base a estudios internos. En todo caso, dichas valoraciones calculan el valor razonable principalmente por el método residual dinámico para terrenos y por descuento de flujos para producto en curso y terminado, o bien, con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, o bien, de acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. A fin de ejercicio se transfiere de “Promociones en curso” a “Inmuebles terminados” el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias, cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción así como aquellos asociados con su financiación. En el ejercicio 2021, la Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

El coste de las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por el deterioro necesario, obtenido a través de tasaciones realizadas por terceros independientes, para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

4.9 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones. Durante el ejercicio, las diferencias de cambio que se producen entre el tipo de cambio de la fecha de la operación y el que se encuentra en vigor a la fecha de cobro/pago, se registran como resultado financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio vigente en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se registran como resultado financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.10 Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

La Sociedad es la cabecera de un régimen de sociedades acogido al Régimen de Consolidación fiscal, con el número de grupo número 0336/16 (véase Nota 15).

4.11 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos por compraventa de bienes o servicios se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el criterio de devengo, es decir, en el momento en que, o a medida que, se produce la transmisión del control de los bienes y servicios, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de los mismos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación asociada al bien entregado o servicio prestado, deducidos descuentos y cantidades recibidas por cuenta de terceros, tales como el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Para la aplicación de este criterio, la Sociedad previamente ha procedido a la identificación del contrato con el cliente; la identificación de la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato; la determinación del precio de la transacción o contraprestación; y la asignación de ese precio a la obligación u obligaciones identificadas.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocerán como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho del accionista a recibirlos.

Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

Los dividendos que procedan de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la fecha de adquisición, se registrarán como menor valor de la inversión y no como como ingreso.

En aplicación del criterio manifestado por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en relación con la determinación de la cifra neta de negocios en sociedades holding (contestación a consulta publicada en su boletín oficial de septiembre de 2009), se incluyen como parte integrante del importe neto de la cifra de negocios los dividendos, intereses percibidos por préstamos, así como los ingresos por prestación de servicios, de sus sociedades participadas.

4.12 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las Cuentas Anuales diferencian entre:

a) *Provisiones*: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

b) *Pasivos contingentes*: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad, u obligaciones presentes surgidas de sucesos pasados cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable o para cuya cancelación no es probable que tenga lugar una salida de recursos que incorporen beneficios económicos.

Las Cuentas Anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose la actualización financiera de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

4.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

4.14 Transacciones con vinculadas

La Sociedad registra todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5. INFORMACION SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Urbas Grupo Financiero, S.A. dispone de una organización y de unos sistemas que le permiten identificar, medir y controlar los riesgos financieros a los que está expuesto el Grupo Urbas.

Las actividades de la Sociedad están expuestas diversos tipos de riesgos financieros. La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a. Riesgo de crédito

Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de adecuado nivel crediticio. Las escrituras de venta de vivienda de particulares no contemplan la posibilidad de pago aplazado.

b. Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 13.

Dentro de lo posible, se intenta acomodar los vencimientos de los préstamos a los cobros estimados de los activos que financian.

Los Administradores entienden que las operaciones que la Sociedad está llevando a cabo para consolidar y reforzar la estructura de balance, los acuerdos alcanzados con algunos accionistas significativos de la Sociedad (véase Nota 12, pactos parasociales), las futuras ampliaciones de capital por compensación de créditos que puedan llevarse a cabo, la negociaciones que se están llevando a cabo con las entidades financieras, permitirán financiar adecuadamente las operaciones de la Sociedad en los próximos ejercicios.

c. Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio)

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el riesgo procedente del incremento de precios ha aumentado por la inflación a la que está sometida tanto la economía española como del resto de países de la Unión Europea, debida entre otras, a la guerra en Ucrania y al aumento del precio de la energía y combustibles que ha supuesto un aumento del coste de las materias primas y en algún caso, rotura de la cadena de suministros, circunstancias que a medio plazo podría tener efecto en el desarrollo de las promociones. Por lo anterior, la Dirección de la Sociedad evalúa periódicamente los posibles impactos en las actividades de la Sociedad y especialmente en los costes previstos para el desarrollo de las promociones en curso y estima que cualquier desviación en los costes presupuestados, motivado por esta situación no afectará de forma significativa a las operaciones de la Sociedad.

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La Dirección estima que posibles incrementos de los tipos de interés no afectarían de forma significativa a la Sociedad.

Finalmente, la Sociedad no tiene riesgo de cambio pues no ha realizado operaciones en moneda extranjera.

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

Miles de euros

	Derechos explotación	Patentes	Aplicaciones informáticas	Total
COSTE				
Saldo al 1 de enero de 2020	3.254	50	-	3.304
Inversiones	-	-	-	-
Desinversiones	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**3.254**	**50**	**-**	**3.304**
Inversiones	-	-	5	5
Desinversiones	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**3.254**	**50**	**5**	**3.309**
AMORTIZACIONES Y DETERIORO				
Saldo al 1 de enero de 2020	(3.254)	(50)	-	(3.304)
Amortizaciones	-	-	-	-
Desinversiones	-	-	-	-
Dotación/Reversión pérdidas de valor	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**(3.254)**	**(50)**	**-**	**(3.304)**
Amortizaciones	-	-	(2)	(2)
Desinversiones	-	-	-	-
Dotación/Reversión pérdidas de valor	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**(3.254)**	**(50)**	**(2)**	**(3.306)**
VALOR NETO				
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	**-**	**-**	**-**	**-**
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	**-**	**-**	**3**	**3**

La Sociedad no tiene elementos sujetos a garantía ni compromisos significativos de compra de inmovilizado intangible.

7. INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

Miles de euros

	Terrenos y Construcciones	Mobiliario	Otros	Total
COSTE				
Saldo al 1 de enero de 2020	174	181	100	455
Inversiones	-	1	-	1
Desinversiones	(34)	-	-	(34)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**140**	**182**	**100**	**422**
Inversiones	-	-	40	40
Desinversiones	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**140**	**182**	**140**	**462**
AMORTIZACIONES Y DETERIORO				
Saldo al 1 de enero de 2020	(29)	(179)	(97)	(305)
Amortizaciones	(2)	-	(1)	(3)
Desinversiones	-	-	-	-
Dotación/Reversión pérdidas de valor	4	-	-	4
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**(27)**	**(179)**	**(98)**	**(304)**
Amortizaciones	(1)	-	(2)	(3)
Desinversiones	-	-	-	-
Dotación/Reversión pérdidas de valor	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**(28)**	**(179)**	**(100)**	**(307)**
VALOR NETO				
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	**113**	**3**	**2**	**118**
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	**112**	**3**	**40**	**155**

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, principalmente instalaciones técnicas y equipos para proceso de información, por importe de 284 y 282 miles de euros, respectivamente.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguro que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que podrían afectar a los elementos del inmovilizado material. La Sociedad considera que, al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, el nivel de cobertura es adecuado para los riesgos inherentes a su actividad.

La Sociedad no tiene elementos sujetos a garantía ni compromisos de compra o venta de inmovilizado material.

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

	Miles de euros Terrenos y construcciones
COSTE	
Saldo al 1 de enero de 2020	10.965
Inversiones	-
Desinversiones	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**10.965**
Inversiones	-
Desinversiones	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**10.965**
AMORTIZACIONES Y DETERIORO	
Saldo al 1 de enero de 2020	(4.971)
Amortizaciones	(20)
Desinversiones	-
(Dotación)/Reversión pérdidas de valor	(345)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**(5.336)**
Amortizaciones	(21)
Desinversiones	-
Dotación/Reversión pérdidas de valor	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**(5.357)**
VALOR NETO	
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	**5.629**
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	**5.608**

Al 31 de diciembre de 2021 existen inversiones inmobiliarias hipotecadas cuyo valor neto contable asciende a 5.608 miles de euros (2020: 5.629 miles de euros) que garantizan deudas por importe de 11.366 miles de euros (2020: 11.366 miles de euros).

9. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

El detalle de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2021 y de 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2021	**31 Diciembre 2020**
Instrumentos de patrimonio	491.807	396.058
Créditos (Nota 17.1)	122.387	25.632
LARGO PLAZO / NO CORRIENTE	**614.194**	**421.690**
Créditos (Nota 17.1)	34.637	13.204
CORTO PLAZO / CORRIENTE	**34.637**	**13.204**

9.1 Inversiones en instrumentos de patrimonio

La información más significativa relacionada con las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

		Miles de euros			
EJERCICIO 2021	**%**	**Coste**	**Deterioro**	**Deterioro acumulado**	**Inversión neta**
Alandalus Real Estate Gestión de Patrimonios	100%	292	-	-	292
Aldira Promoción Inmobiliaria, S.L.	100%	384.488	-	-	384.488
Desarrollos Renovables Zimmerman, S.L.	100 %	3	-	(3)	-
Druet, Real Estate, S.A.	-%	-	-	-	-
ECISA Compañía General de Construcciones, S.A.	100%	41.619	-	-	41.619
El Decano Audiovisual, S.L.	40,64%	38	-	(35)	3
Guadermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	100%	316	-	(100)	216
Huset Capital Sociedad de Inversiones, S.L.	100%	3	-	-	3
International Consultant Advisor for Development and Innovation, S.L.	100%	48.998	-	-	48.998
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	100%	-	-	-	-
Jaureguizar Sociedad Gestora de Viviendas, S.A.	100%	-	-	-	-
Joca Ingeniería y Construcciones, S.A.	-%	2	-	-	2
Materiales Cerámicos Materias Primas, S.L.	100%	11.345	-	-	11.345
Nalmar Estate, S.L.	100%	3.695	-	-	3.695
Sainsol, S.L.	100%	473	-	-	473
Urbas Cienfuegos, S.L.	100%	3	-	-	3
Urbas Desarrollos Internacionales, S.L.	100%	3	-	-	3
Urrutia Construcciones, S.A.	69,95%	667	-	-	667
Total		**491.945**	**-**	**(138)**	**491.807**

					Miles de euros
EJERCICIO 2020	**%**	**Coste**	**Deterioro**	**Deterioro acumulado**	**Inversión neta**
Aldira Promoción Inmobiliaria, S.L.	100%	384.488	-	-	384.488
Desarrollos Renovables Zimmerman, S.L.	100 %	3		(3)	-
El Decano Audiovisual, S.L.	40,64%	38		(35)	3
Guadermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	100%	316		(100)	216
Huset Capital Sociedad de Inversiones, S.L.	100%	3	-	-	3
Materiales Cerámicos Materias Primas, S.L.	100%	11.345	-	-	11.345
Urbas Cienfuegos, S.L.	100%	3	-	-	3
Total		**396.196**	**-**	**(138)**	**396.058**

En el ejercicio 2021 Urbas ha adquirido distintas empresas del sector de la promoción inmobiliaria (Jaureguizar, Nalmar y Alandalus), la construcción (Joca, Ecisa y Urrutia) y del sector energético (Sainsol) con el objetivo de diversificar sus negocios, incrementar su cuota de mercado en dichos sectores e iniciar su expansión internacional.

Las operaciones de inversión más significativas realizadas por la Sociedad en el ejercicio 2021 han sido las siguientes:

- ✓ Con fecha 7 de enero de 2021, la Sociedad adquirió el 100% de International Consultant Adviser for Development and Innovation, S.L., sociedad propietaria de la empresa constructora ***"Joca Ingeniería y Construcciones, S.A."*** ("Joca") por un importe acordado de 35.000 miles de euros a pagar mediante la entrega de 2.799.999.999 acciones de la Sociedad a un precio de 0,0125 euros por acción en compensación de la deuda adquirida por la adquisición. El valor razonable de las acciones a entregar a la fecha de adquisición asciende a 49.000 miles de euros (en la fecha de adquisición el valor de cotización de la acción de Urbas ascendía a 0,0175 euros por acción). Con fecha 19 de abril de 2022 se acuerda reducir el precio inicial acordado con los vendedores en 20.000 miles de euros (véase Nota 19.3)

  Joca domiciliada en Madrid, cuenta con presencia en España y a nivel internacional (Portugal, Bolivia, Colombia y Panamá) siendo su actividad principal la construcción de infraestructuras, entre las que destacan la obra civil, el tratamiento de aguas, la edificación dotacional y las instalaciones gasísticas.

- ✓ Con fecha 16 de febrero de 2021, la Sociedad adquirió el 100% de la empresa constructora ***"ECISA Compañía General de Construcciones, S.A."*** ("Ecisa"), por un importe acordado de 26.275 miles de euros a pagar mediante la entrega de 2.101.960.799 acciones de la Sociedad a un precio de 0,0125 euros por acción en compensación de la deuda adquirida por la adquisición. El valor razonable de las acciones a entregar a la fecha de adquisición asciende a 41.619 miles de euros (en la fecha de adquisición el valor de cotización de la acción de Urbas ascendía a 0,0198 euros por acción).

Ecisa domiciliada en Alicante cuenta con presencia en España principalmente en la Comunidad Valenciana y a nivel internacional en Argelia, siendo su actividad principal la construcción de obra civil y privada para terceros (edificación residencial y no residencial).

- ✓ Con fecha 4 de febrero de 2021, la Sociedad adquirió el 69,95% de la empresa constructora ***"Urrutia Construcciones, S.A."*** ("Urrutia"), por un importe fijo de 1 euro abonado en efectivo, y un precio variable 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, que podría ascender a hasta 700 miles de euros a pagar antes del 31 de julio de 2024 en acciones de Urbas o en efectivo previo acuerdo de ambas partes.

  El potencial importe variable 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 del precio variable asciende a 667 miles de euros, y se estimó calculando el valor actual de los flujos futuros de efectivo esperados utilizando un tipo de descuento del 1,6%. Dicha contraprestación se recoge bajo el epígrafe "Otros pasivos no corrientes" y se clasifica como un pasivo a valor razonable con cambios en el resultado.

  Urrutia domiciliada en Vitoria, cuenta con presencia en Euskadi, siendo su actividad principal la edificación residencial y no residencial.

- ✓ Con fecha 18 de marzo de 2021, la Sociedad adquirió el 100% de la empresa de autoconsumo fotovoltaico ***"Sainsol Energía, S.A."*** ("Sainsol"), por importe de 300 miles de euros a pagar mediante la entrega de 24.000 acciones de la Sociedad a un precio de 0,0125 euros por acción. El valor razonable de las acciones a entregar a la fecha de adquisición asciende a 473 miles de euros (valor de cotización de la acción de Urbas de 0,0197 euros por acción). En el caso de que Sainsol alcance cierto volumen predeterminado del beneficio bruto de explotación durante los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2021, 2022 y 2023, puede resultar una contraprestación adicional del 22,5% de dicho beneficio bruto de explotación a pagar anualmente en acciones de la Sociedad 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 mediante su pago en efectivo previo acuerdo de ambas partes. El valor razonable de la contraprestación contingente asciende a 0 miles de euros.

- ✓ Con fecha 15 de mayo de 2021, la Sociedad adquirió a la entidad Top Gestión, S.L., sociedad vinculada con el accionista Alza Real Estate, S.L., el 100% de la promotora ***"Nalmar Estate, S.L.***" ("Nalmar"), y una participación social de su dependiente Druet Real Estate, S.L por importe de 3.695 miles de euros, habiéndose asumido con carácter adicional al precio de las participaciones mencionadas, el pago de la deuda otorgada a Nalmar por su antigua sociedad matriz por importe de 8.152 miles de euros.

Adicionalmente la Sociedad adquirió dos solares situados en La Albufera (Alicante) por importe de 3.348 miles de euros. La deuda total asumida por la Sociedad por importe de 15.195 miles de euros se liquidó con la entrega mediante la entrega de acciones de la Sociedad a un precio de 0,0125 euros por acción, dentro de la ampliación de capital por compensación de créditos ejecutada en septiembre de 2021.

Nalmar domiciliada en Madrid, 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 entidad Druet Real Estate, S.L., que posee los terrenos para la promoción de diversas urbanizaciones en Almuñecar, Benalmádena y Calahonda (Mijas)

✓ Con fecha 30 de septiembre de 2021, la Sociedad adquirió el 100% de Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. y de Sociedad Gestora de Viviendas, S.A. (el ***"Grupo Jaureguizar"***), por un importe de 2 euros, pagados en efectivo. Adicionalmente a dicha contraprestación Urbas asume el pago de la deuda otorgada a las sociedades adquiridas por sus antiguos propietarios por importe de 4.635 miles de euros, y que será abonadas mediante:

- Emisión de 2 Bonos necesariamente convertibles en acciones de Urbas de valor nominal de un millón de euros cada uno de ellos, libres de intereses y con vencimiento el 20 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022, respectivamente, y con una ecuación de canje resultante de calcular la media de cotización de las acciones de Urbas en los 20 días anteriores a su vencimiento.

- Pagos en efectivo mensuales desde octubre de 2021 hasta diciembre de 2024 aplazados por importe total 2 millones de euros y,

- Acciones de Urbas a emitir a 31 de enero de 2025 por importe de 635 miles de euros a un valor por acción resultante de calcular la media de la cotización de las acciones en las 20 sesiones anteriores a su emisión, para lo cual Urbas podrá realizar una ampliación de capital por compensación de créditos, emitir uno o varios bonos necesariamente convertibles en acciones libres de intereses y con vencimiento no superior a 6 meses siguientes a su fecha de emisión, o entregar acciones propias en autocartera.

  El Grupo Jaureguizar con domicilio en Bilbao, desarrolla principalmente actividad de promoción inmobiliaria, incluyendo la gestión de cooperativas, en Euskadi.

✓ Con fecha 28 de diciembre de 2021, la Sociedad adquirió el 100% de la empresa promotora ***"Alandalus Real Estate Gestión de Patrimonios, S.L."***, por importe de 292 miles de euros.

Alandalus con domicilio en Sevilla tiene como actividad principal la promoción inmobiliaria en Andalucía, y cuenta con varios proyectos en marcha en distintas fases de desarrollo para levantar 620 viviendas destinadas a alquiler (build to rent) en Sevilla y en Granada.

La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación, es decir, de las acciones a entregar de Urbas valoradas a su precio de cotización en la fecha de adquisición, de las entidades Joca, Ecisa y Sainsol y el valor acordado de dicha contraprestación en los contratos de adquisición, y que coincide con la valoración de las acciones entregadas en la ampliación de capital por compensación de los créditos (deudas) existentes con los vendedores de dichas entidades se ha registrado como mayor importe de los Fondos propios bajo el epígrafe "Reservas" por importe de 29.517 miles de euros según el siguiente detalle:

Miles de euros

Valor de la contraprestación	Valor Acordado (1)	Valor Razonable (2)	Diferencia
Joca	35.000	49.000	14.000
Ecisa	26.275	41.619	15.344
Sainsol	300	473	173
	61.575	**91.092**	**29.517**

(1) Valor de la contraprestación acordado entre las partes en base al número de acciones a entregar al precio por acción establecido en los contratos firmados entre Urbas y los vendedores.

(2) Valor de la contraprestación razonable en base al número de acciones a entregar al precio de cotización de las acciones de Urbas en la fecha de adquisición, utilizado por la Sociedad a requerimiento de la CNMV.

Las operaciones de inversión más significativas realizadas por la Sociedad en el ejercicio 2020 han sido las siguientes:

- ✓ Con fecha 19 de marzo de 2020, la sociedad dependiente Guadahermosa Activos S.L, adquirió el 100% de ***"Construcciones Murias, S.A."*** ("Murias") por importe de 612 miles de euros.

  Murias domiciliada en San Sebastián cuenta con presencia en Euskadi, siendo su actividad principal la edificación residencial y no residencial.

- ✓ Con fecha 6 de agosto de 2020, la Sociedad adquirió el 100% de Materiales Cerámicos Materias Primas, S.L., que opera bajo la marca ***"Ksilan"***, por importe de 11.345 miles de euros.

  Ksilan domiciliada en Lugo, es titular de cinco concesiones mineras de extracción de feldespato situadas en el Concello de Muras (Lugo). El yacimiento cuenta con unas reservas estimadas en unos 660 millones de euros a valor actual del mineral. La explotación de las concesiones mineras comenzará en el ejercicio 2022/2023.

- ✓ Con fecha 15 de octubre de 2020, la Sociedad adquirió el 100 % de las participaciones de la compañía Huset Capital Sociedad de Inversiones, S.L., por importe de 3 miles de euros.

9.2 Test de deterioro

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad ha realizado un análisis de todas las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo y multigrupo con el fin de comprobar si el importe recuperable de dichas inversiones es superior al valor reconocido en los libros de la Sociedad. En las inversiones en las que el valor obtenido es menor que el valor en libros de la Sociedad se ha registrado una corrección valorativa por deterioro con el fin de ajustar el valor en libros a su valor recuperable

A los efectos del análisis de la valoración de la participación en las sociedades del grupo se ha tenido en cuenta:

(i) La valoración de los activos de dichas sociedades y a su vez los activos de las sociedades participadas por éstas últimas, cuya naturaleza corresponden principalmente a activos inmobiliarios (inversiones inmobiliarias y existencias).

(ii) Proyecciones detalladas y análisis de flujos futuros de efectivo actualizados de las sociedades dependientes adquiridas.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad tiene registrado una corrección valorativa por deterioro en el valor de las inversiones en empresas del Grupo y asociadas por importe de 138 miles de euros.

En el Anexo I se expone la composición del patrimonio de las empresas del Grupo y asociadas en las que participa directamente la Sociedad, así como datos sobre su actividad. A 31 de diciembre de 2021 y 2020, ninguna de las sociedades cotiza en mercados bursátiles.

10. EXISTENCIAS

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

Miles de euros

	Terrenos y solares	Inmuebles terminados	Anticipos	Total
COSTE				
Saldo al 1 de enero de 2020	96.458	9.701	7.684	113.843
Inversiones	-	-	-	-
Desinversiones	(6.383)	(4.768)	(8)	(11.159)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	**90.075**	**4.933**	**7.676**	**102.684**
Inversiones	3.348	-	638	3.986
Desinversiones	-	(155)	(323)	(478)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	**93.423**	**4.778**	**7.991**	**106.192**
DETERIORO				
Saldo al 1 de enero de 2020	(49.835)	(4.770)	(7.425)	(62.030)
Dotación pérdidas de valor	(1.694)	-	-	(1.694)
Reversión pérdidas de valor	3.939	1.661	-	5.600
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	**(47.590)**	**(3.109)**	**(7.425)**	**(58.124)**
Dotación pérdidas de valor	-	-	-	-
Reversión pérdidas de valor	-	84	-	84
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	**(47.590)**	**(3.025)**	**(7.425)**	**(58.040)**
VALOR NETO				
AL 31 DE DICIEMBRE 2020	**42.485**	**1.824**	**251**	**44.560**
AL 31 DE DICIEMBRE 2021	**45.833**	**1.753**	**566**	**48.152**

Las inversiones en Terrenos y solares del ejercicio 2021 se engloban dentro del acuerdo de adquisición de la sociedad Nalmar (véase Nota 9.1)

En el ejercicio 2020, se produjeron entregas en dación para cancelación de deuda por las ventas de dos terrenos urbanos en Madrid por un importe total de 91 millones de euros, lo que generó un resultado positivo de 48 millones de euros, que se incluye en el epígrafe “Resultados por enajenaciones y otros” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

A los efectos de la valoración de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2021, se han tenido en cuenta las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados a la Sociedad, de acuerdo con las premisas e hipótesis de trabajo descritas en la Nota 4.8. Dichos informes de tasación han puesto de manifiesto una valoración de las referidas existencias, de 48.871 miles de euros (2020: 44.641 miles de). De acuerdo con la valoración anterior, al cierre del ejercicio 2021 no se ha registrado deterioro alguno (2020: 1.695 miles de euros).

A 31 de diciembre de 2021, existen activos hipotecados, incluidos en el epígrafe de existencias, con un valor neto contable de 5.843 miles de euros (2020: 14.817 miles de euros), en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones cuyo saldo principal, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, asciende a 17.825 miles de euros y 41.811 miles de euros, respectivamente (véase Nota 13).

11. ACTIVOS FINANCIEROS (LARGO Y CORTO PLAZO)

El detalle de los activos financieros a largo y corto plazo valorados a coste amortizado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Miles de euros

	31 diciembre 2021		31 diciembre 2020	
Categorías	**No corriente**	**Corriente**	**No corriente**	**Corriente**
Otros activos financieros	3	-	3	-
(i) Saldos con empresas del grupo (Nota 17)	122.387	34.637	25.632	13.204
(ii) Otros créditos	-	541	-	210
(iii) Efectivo	-	159	-	167
Total	**122.390**	**35.337**	**25.635**	**13.581**

12. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

12.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad asciende a 434.511.277 euros (2020: 346.395.420 euros), representado por 43.451.127.738 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 31 de diciembre de 2021 a 4.067.168.681 acciones (2020: 3.880.502.015 acciones).

El movimiento habido en el capital social como en la prima de emisión en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

		Miles de euros	
Capital Social	**Número acciones**	**Valor nominal**	**Prima de emisión**
Saldo a 1 de enero de 2020	34.518.631.163	**345.186**	**82.205**
Ampliación de capital - compensación de créditos (i)	120.910.852	1.209	302
Saldo a 31 de diciembre de 2020	**34.639.542.015**	**346.395**	**82.507**
Ampliación de capital - conversión obligaciones (ii)	186.666.666	1.867	933
Ampliación de capital- compensación de créditos (i)	8.517.773.199	85.178	21.294
Ampliación de capital conversión obligaciones (ii)	7.142.857	71	29
Ampliación de capital conversión obligaciones (ii)	100.000.000	1.000	400
Gastos ampliación de capital	-	-	(46)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	**43.451.124.737**	**434.511**	**105.117**

(i) Ampliación de capital por compensación de créditos

Con fecha 7 de julio de 2020 quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital social por un importe total nominal de 1.209.108 euros más una prima de emisión de 302.277 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 120.910.852 acciones ordinarias de 0,010 euros de valor nominal cada una de ellas, mediante la compensación de créditos según autorización aprobada en el acuerdo contenido en el punto tercero del orden del día de la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2019.

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 escrituras 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.

En base a dicha autorización, con fecha 17 de septiembre de 2021 se procedió a ejecutar parcialmente la ampliación de capital autorizada mediante el acuerdo anterior, procediendo a aumentar el capital social de la Sociedad mediante la emisión y puesta en circulación 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. Estas acciones están pendientes de ser admitidas a cotización.

(ii) Ampliación de capital por conversión de obligaciones

Adicionalmente y en base al acuerdo de financiación suscrito con el fondo Global Tech Opportunities 10 (véase Nota 13) se han procedido a ejecutar las siguientes ampliaciones de capital:

- ✓ El 6 de agosto de 2021 se amplía el capital social por conversión de 280 obligaciones mediante la emisión y puesta en circulación de 186.666.666 acciones ordinarias por un importe nominal de 1.867 miles de euros (0,010 euros por acción) y 933 miles de euros de prima de emisión. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil y admitidas a cotización.

- ✓ El 29 de septiembre de 2021 se amplía el capital social por conversión de 10 obligaciones mediante la emisión y puesta en circulación de 7.142.857 acciones por un importe nominal de 71 miles de euros (0,010 euros por acción) y 29 miles de euros de prima de emisión. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil pendientes de ser admitidas a cotización.

- ✓ El 1 de diciembre de 2021, se amplía el capital social por conversión 140 obligaciones mediante la emisión y puesta en circulación de 100.000.000 acciones por un importe nominal de 1.000 miles de euros (0,010 euros por acción) y 400 miles de euros de prima de emisión. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil y pendientes de ser admitidas a cotización.

Accionistas significativos

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, tanto directas como indirectas, eran las siguientes:

	31 de diciembre 2021	
ACCIONISTAS	**% Directo**	**% Indirecto**
Juan Antonio Acedo Fernández [1]	0,000	20,770
Juan Antonio Ibáñez Fernández [2]	0,000	20,770
Alza Real Estate, S.A.	14,287	0,005
Alberto Aragones Monjas [3] (*véase Nota 19.3*)	0,006	6,512
H.H. Sheik Mohamed Bin Khalifa [4]	0,000	4,849
José Antonio Bartolomé Nicolás [5]	0,000	4,054

[1] A través de la entidad Quamtium Netherlands B.V.
[2] A través de la entidad Darivenia Markets B.V.
[3] A través de Rialpa´s World, S.L.
[4] A través de Al Alfia Holding LLC
[5] A través de las entidades Eurocometa, S.L.; Desarrollos Imicos, S.L.; Arrendaplus, S.L. y Rentas Madrid Capital, S.L.

Pactos de sindicación

El 19 de octubre de 2021 se ha informado de la suscripción de un Pacto de Sindicación entre Robisco Capital Markets, S.L., titular indirecto de un 20,77 % del capital de la Compañía, y la mercantil Rialpa´s World, S.L., que tiene el control de un 6,52 % de su capital social tras la adquisición del grupo constructor JOCA y la aprobación de la última ampliación de capital social de la Compañía. En virtud de dicho pacto ambas partes ejercerán su derecho de voto en Junta General de modo unitario. En caso de no haber acuerdo prevalecerá el criterio de Robisco Capital Markets (Don Juan Antonio Ibáñez Fernández).

El 22 de noviembre de 2021 se ha informado de la suscripción de otro Pacto de Sindicación entre Quamtium Venture, S.L., titular indirecto de un 20,770 % del capital de la Compañía y la mercantil Al Alfia Holding, LLC, que tiene el control de un 4,849 % de su capital social tras la adquisición del grupo constructor ECISA y la inscripción en el Registro Mercantil de la última ampliación de capital social de la Compañía. En virtud de dicho pacto, ambas partes ejercerán su derecho de voto en Junta General de modo unitario. En caso de no existir acuerdo, prevalecerá el criterio de Quamtium Venture, S.L. (D. Juan Antonio Acedo Fernández).

12.2 Prima de emisión

La prima de emisión al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a 105.117 y 82.507 miles de euros, respectivamente. La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

12.3 Reservas

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2021	**31 Diciembre 2020**
Reserva legal	1.434	860
Reserva negativa de fusión	(4.809)	(4.809)
Otras reservas	29.207	(312)
RESERVAS	**25.832**	**(4.261)**

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. Al cierre del ejercicio 2021 esta reserva no se encuentra completamente constituida.

Reserva negativa de fusión

Esta reserva negativa por importe de 4.809 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 y 2020 recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado durante el ejercicio 2006 (véase Nota 2.4) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de dicha fusión.

Otras reservas

Al 31 de diciembre de 2021, dicha reserva recoge principalmente la diferencia existente entre la valoración de la contraprestación acordada los contratos de adquisición de JOCA, ECISA y SAINSOL y la resultante de tomar para su valoración el precio de cotización de las acciones de Urbas en la fecha de adquisición (véase nota 9).

12.4 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 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

12.5 Otros instrumentos de patrimonio

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de este epígrafe del balance de situación recoge los acuerdos en firme de capitalización de ciertas deudas mantenidas con fondos de inversión mediante la entrega de un número fijo de acciones por importe de 34.452 miles de euros (2020: 0 miles de euros). Estos acuerdos de capitalización se perfeccionarán en el primer semestre del 2022 dentro de la ampliación de capital aprobada por la Junta General de Accionistas el pasado 6 de agosto de 2021, que se encuentra pendiente de ejecutar. En su segundo tramo.

13. DEUDAS FINANCIERAS (LARGO Y CORTO PLAZO)

El detalle de estos epígrafes del balance de situación al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	**2020**
Deuda con entidades de crédito	6.500	-
Otros pasivos financieros	2.416	2.545
Deudas a largo plazo	**8.916**	**2.545**
Deudas con empresas del grupo	**25.310**	**4.267**
DEUDAS A LARGO PLAZO / NO CORRIENTES	**34.226**	**6.812**
Obligaciones y otros valores negociables	5.500	-
Gastos formalización de obligaciones	(66)	-
Deudas con entidades de crédito	612	15.056
Deuda con fondos de inversión	26.839	65.118
Otros pasivos financieros	1.351	10.856
Deudas a largo plazo	**34.236**	**91.030**
Deudas con empresas del grupo	**15.810**	**2.165**
DEUDAS A CORTO PLAZO / CORRIENTES	**50.046**	**93.195**
TOTAL DEUDAS	**84.272**	**100.007**

13.1 Reestructuración de la deuda financiera

La formalización de una nueva línea de financiación obtenida a finales del ejercicio 2020 por un importe total de 80 millones de euros con el fondo de inversión Roundshield con una duración de entre 24 y 48 meses a un tipo de interés anual del 10% ha permitido que el Grupo Urbas disponga de liquidez necesaria para restructurar, reducir y ordenar la deuda financiera corporativa mantenida con distintas entidades financieras, entre ellas la SAREB, y con otros fondos de inversión.

En este proceso durante el primer trimestre del ejercicio 2021 la Sociedad, asumió la deuda financiera que varias sociedades del grupo mantenían con entidades de crédito y fondos de inversión. La firma de estos acuerdos de cesión de deuda financiera supuso la incorporación al balance de situación de deuda financiera por importe de 83,4 millones de euros con cargo a créditos concedidos a dichas entidades.

Fruto del proceso de restructuración la deuda financiera mencionado la misma se ha reducido como sigue:

	Miles de euros
Deuda financiera propia de Urbas Grupo Financiero, S.A.	18.742
Deuda financiera asumida de entidades del Grupo Urbas	83.361
Deuda financiera renegociada 2021	**102.103**
Pago de Deuda	(26.056)
Capitalización de deuda	(1.250)
Dación en pago	(108)
Quita (Ingreso financiero)	(68.189)
Deuda financiera refinanciada a 31.12.2021	**6.500**

Adicionalmente, la Sociedad ha llegado en el ejercicio 2021 a acuerdos en firme para reducir su deuda financiera mediante la capitalización de deuda mantenida con fondos de inversión por importe adicional de 34.452 miles de euros (véase Nota 12.5).

Tras la cancelación de deuda financiera por 130 millones de euros, Urbas continúa analizando distintas opciones para:

- ✓ la obtención de nuevos productos de financiación nacionales e internacionales
- ✓ continuar con el proceso de reestructuración y refinanciación de su deuda financiera incorporada tras las adquisiciones de empresas y activos mencionadas en la Nota 9,2, y
- ✓ la emisión de instrumentos de renta fija, tanto a corto como medio (pagarés) y largo (bonos)

13.2 Obligaciones necesariamente convertibles

	Miles de euros
Obligaciones emitidas durante 2021	
Global Tech Opportunities 10	7.800
Otros acuerdos: Gamela Norinversiones, S.L.	2.000
Obligaciones convertidas a capital (Nota 12.1)	(4.300)
Obligaciones convertibles al 31 de diciembre de 2021	**5.500**
Gastos de formalización de obligaciones	(66)
Deuda por obligaciones al 31 de diciembre de 2021	**5.434**

Acuerdo con Global Tech Opportunities 10

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 19 de julio de 2021 la Sociedad realizó una emisión de 680 obligaciones por valor de 6.800 miles de euros de valor nominal necesariamente convertibles en acciones de Urbas, que fueron totalmente suscritas y desembolsadas en dicha fecha.

De las 680 obligaciones emitidas a la par sin cupón con un valor nominal de 10 miles de euros por obligación se habían convertido a capital al 31 de diciembre de 2021, 430 obligaciones (véase Nota 12.1). El importe emitido ha sido destinado a necesidades corporativas generales de financiación

El 29 de septiembre de 2021 se realizó una nueva emisión de 200 obligaciones por valor de 2.000 miles de euros necesariamente convertibles en acciones de Urbas, de las que fueron suscritas 100 obligaciones por importe de 1.000 miles de euros. Las obligaciones fueron emitidas a la par y sin cupón. El importe emitido ha sido destinado a necesidades corporativas generales de financiación.

Otros acuerdos

El 12 de noviembre de 2021, la Sociedad, en base a la autorización concedida por la Junta General de 6 de agosto de 2021 y en marco del contrato de adquisición del Grupo Jaureguizar (véase Nota 9.1) realizó una nueva emisión de 2 obligaciones de 1.000 miles de euros de valor nominal cada una, necesariamente convertibles en acciones de Urbas, que fueron íntegramente suscritas y desembolsadas el 11 de enero de 2022 por Gamela Norinversiones, S.L.

Las obligaciones fueron emitidas a la par, no devengan intereses siendo su vencimiento a los 12 meses de la fecha de emisión. La conversión de las mencionadas obligaciones en acciones ordinarias de Urbas de 0,01 euros de nominal cada una de ellas podrá realizarse en cualquier momento a partir del 21 de diciembre para una de las obligaciones y a partir del 15 de abril de 2022 para la otra de las obligaciones. El precio de conversión de las obligaciones será el valor medio de la cotización en los 20 días anteriores a la fecha de conversión.

13.3 Deuda con entidades de crédito

El saldo a largo plazo a 31 de diciembre de 2021 por importe de 6.500 miles de euros se corresponde con la nueva financiación resultante del proceso de reestructuración de la deuda mantenida con la SAREB, con vencimiento en 2024 y con un tipo de interés fijo del 2% pagadero al vencimiento. Dicha deuda es convertible en acciones de Urbas a elección del acreedor.

13.4 Deuda con Fondos de Inversión

El saldo a corto plazo a 31 de diciembre de 2020 por importe de 26.839 miles de euros se corresponde con fondos recibidos de 2 fondos de inversión. A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales la Sociedad existen acuerdos para la restructuración de dicha deuda en el corto plazo.

13.5 Otros pasivos financieros

El saldo a largo plazo a 31 de diciembre de 2021 por importe de 2,4 millones de euros incluye la deuda pendiente de pago asociada a la compara del grupo Jaureguizar por 17,7 millones de euros así como la deuda correspondiente al precio variable por la compra de la sociedad Urrutia por importe de 0,7 millones de euros (véase Nota 9).

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

14.1 Provisiones a largo plazo

El saldo total de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 asciende a 10.345 miles de euros (2020: 7.248 miles de euros) incluyendo principalmente las provisiones para cubrir las posibles contingencias que se pudieran poner de manifiesto en la Sociedad, derivadas de litigios y procedimientos judiciales que le afectan, como consecuencia del desarrollo de su actividad.

El importe dotado se corresponde principalmente con la provisión para hacer frente a la responsabilidad por el aval prestado en ejercicios anteriores a la entidad Urbas Maroc, S.a.R.L. en relación con el préstamo concedido por una entidad financiera para financiar una promoción.

El resto de las provisiones corresponde a costas de ejecuciones hipotecarias y otras responsabilidades frente a clientes y/o administraciones públicas.

Durante el ejercicio 2020 se revertieron distintas provisiones con entidades financieras dotada en ejercicios anteriores por importe 2.873 miles habiendo considerado el riesgo del procedimiento como remoto al haberse alcanzado acuerdos para la solución de las demandas.

.

14.2 Contingencias

La Sociedad puede ser parte en determinados procedimientos judiciales o arbitrales en el curso ordinario de sus actividades. A continuación, se recoge un resumen del más significativo y su situación a la fecha de cierre de las presentes Cuentas Anuales.

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 a 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.

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 de 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

En opinión de los administradores de la Sociedad, no existen litigios o contingencias significativas cuya probabilidad de ocurrencia justifique el registro de una provisión adicional a la ya contabilizada y consideran que las provisiones constituidas son suficientes para hacer frente a las liquidaciones definitivas que, en su caso, pudieran surgir de la resolución de los litigios en curso y no esperan que, en caso de producirse la resolución de los citados procesos judiciales por importe superior al provisionado, los pasivos adicionales afectasen de manera significativa a los estados financieros de la Sociedad

15. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACION FISCAL

Urbas Grupo Financiero, S.A. es la sociedad dominante del Grupo Fiscal Consolidado 0336/15 en el que se integran sociedades participadas directa o indirectamente, en al menos en un 75% por la sociedad dominante y que cumplan determinados requisitos. El número de sociedades que componen el mencionado Grupo Fiscal en el ejercicio 2021 es de 29 sociedades siendo las más significativas: la propia Urbas Grupo Financiero S.A.; Activos Financieros Urbas, S.L. Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.; Amantani Inversiones Inmobiliarias, S.L. ; Banurba Financiación, S.L.; Construcciones de la Vega COVE, S.L.; Divertiendas, S.L.; Guadahermosa Activos, S.L.; Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.; Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L., Inversiones Playamayor, S.L.; Promotora José Luis Caso 72, S.L., Proyecto Inmobiliario La Campiña, S.L.; Terlemudes, S.L.; Torres de la Alameda Investments, S.L.; Urbas Belvalle, S.L.; Urbas Desarrollos empresariales, S.L., Urbas Financial Invest, S.L. y Urbas Inversiones Finalistas y Desarrollo, S.L..

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades se realiza sobre la base del resultado económico, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiendo éste como la base imponible del impuesto.

La Sociedad declara el Impuesto sobre el Valor Añadido en el Régimen Especial del Grupo de Entidades 0151/16 constituido en el ejercicio 2016, cuya sociedad dominante es Urbas Grupo Financiero, S.A.

La Sociedad dominante del Grupo presenta, mensualmente, las declaraciones-liquidaciones periódicas agregadas integrando los resultados de las autoliquidaciones individuales de las sociedades que forman parte del Grupo de Entidades.

15.1 Activos y pasivos por impuestos diferidos y saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los activos y pasivos por impuesto diferido, así como los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Miles de euros	
	2021	**2020**
Activos por impuesto diferido		
Bases imponibles negativas	598	598
Total activos por impuesto diferido	**598**	**598**
Saldos deudores corrientes		
Hacienda Pública deudora por IVA	969	313
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	181	8
Total saldos deudores corrientes	**1.150**	**321**
Total	**1.748**	**919**
Pasivos por impuesto diferido		
Plusvalías	1.100	1.100
Total pasivos por impuesto diferido	**1.100**	**1.100**
Saldos acreedores corrientes		
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	3.063	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	3.799	3.799
Retenciones practicadas IRPF	32	12
Organismos de la Seguridad Social acreedores	11	22
Otros	467	458
Total saldos acreedores corrientes	**7.372**	**4.291**
Total	**8.472**	**5.391**

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, es probable que dichos activos sean recuperados.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo Fiscal Urbas dispone de bases imponibles negativas no contabilizadas por importe de 139.003 y 173.714 miles de euros, respectivamente.

15.2 Conciliación entre resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2021, es la siguiente:

			Miles de euros
	Aumentos	**Disminuciones**	**Total**
Resultado contable antes de impuestos			58.680
Diferencias permanentes	24		24
Diferencias temporales	30		30
Base imponible fiscal antes compensaciones			58.734
Compensación bases imponibles negativas del Grupo de consolidación fiscal			**(34.945)**
Base imponible fiscal de la Sociedad			**23.788**

La conciliación entre el resultado contable registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2020, es la siguiente:

			Miles de euros
	Aumentos	**Disminuciones**	**Total**
Resultado contable antes de impuestos			**6.410**
Diferencias permanentes	10		10
Diferencias temporales	559		589
Base imponible fiscal antes compensaciones			7.009
Compensación bases imponibles negativas del Grupo de consolidación fiscal			**-**
Base imponible fiscal de la Sociedad			**7.009**

15.3 conciliación entre el resultado contable y gasto por Impuesto de Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2021 y 2020, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2021	**2020**
Resultado contable antes de impuestos	**58.680**	**6.410**
Diferencias permanentes	24	559
Otros	30	40
Resultado contable individual ajustado	**58.734**	**7.009**
Compensación bases imponible negativas	(34.945)	-
Cuota al 25%	5.947	1.752
Deducciones fiscales y otros	(2.884)	(1.087)
Total Impuesto sobre Sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	**3.063**	**665**
Impuesto corriente	**3.063**	**665**
Impuesto diferido	**-**	**-**

15.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuación inspectora

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2016 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y del resto de impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Urbas Grupo Financiero, S.A. mantiene una deuda suspendida y pendiente de resolución por la reclamación interpuesta ante la Audiencia Nacional en concepto de IVA del ejercicio 2010-2011, que se recoge el epígrafe “Hacienda Pública acreedora por IVA” por importe de 3.799 miles de euros (2020: 3.799 miles de euros).

La Sociedad mantiene las provisiones necesarias para minimizar el riesgo en caso de que la resolución final del procedimiento mencionado no resultara favorable a los intereses de la Sociedad

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020, clasificada por categorías de actividades es la siguiente:

	Miles de euros	
	2021	**2020**
Ingresos por venta de promociones	108	2.970
Ingresos por venta de suelo	-	2.024
Ingresos por alquileres	-	-
Total	**108**	**4.994**

16.2 Aprovisionamientos

El desglose del epígrafe "aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	**2020**
Terrenos y solares	-	2.443
Deterioro	-	1.695
Total	**-**	**4.138**

16.3 Gastos de personal

El desglose del epígrafe "gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	**2020**
Sueldos y salarios	379	168
Indemnizaciones	81	-
Cargas sociales	104	73
Total	**564**	**241**

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2021 y 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2021	2020
Directivos	-	-
Jefes y técnicos	2	2
Administrativos y comerciales	4	4
Total	**6**	**6**

Por último, la distribución por géneros al término de los ejercicios 2021 y 2020 detallada por categorías, es la siguiente:

	2021		2020	
Categorías	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	-	-	-	-
Jefes y técnicos	2	-	2	-
Administrativos y comerciales	1	3	1	3
Total	**3**	**3**	**3**	**3**

16.4 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe "otros gastos de explotación-servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Arrendamientos	2	2
Servicios de profesionales independientes	3.195	1.112
Seguros	107	33
Servicios bancarios y similares	5	-
Publicidad	417	151
Suministros	9	7
Otros servicios	96	53
Total	**3.831**	**1.358**

16.5 Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado

El detalle del deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado de los ejercicios 2021 y 2020 presenta la siguiente composición (en miles de euros):

	Miles de euros	
	2021	2020
Dotación deterioro Inversiones inmobiliarias	-	345
Baja y enajenación de Inmovilizado material	-	6
Total	**-**	**351**

17. OPERACIONES Y SALDOS CON ENTIDADES VINCULADAS

Urbas Grupo Financiero, S.A., realiza transacciones con partes vinculadas dentro de las condiciones generales de mercado. A los efectos de esta información, se consideran partes vinculadas:

- ✓ Las sociedades del Grupo, multigrupo y asociadas
- ✓ Administradores y directivos: entendiendo como tales a los miembros del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo
- ✓ Accionistas significativos: los accionistas significativos de la Sociedad que a 31 de diciembre de 2021 se consideran parte vinculada se detallan en la Nota 12.1.

17.1 Saldos con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

Como consecuencia de las transacciones llevadas a cabo por Urbas Grupo Financiero, S.A. con sus empresas filiales, el detalle de los saldos mantenidos con las mismas, en los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Créditos		Deudas	
Sociedad participada	**Largo plazo**	**Corto plazo**	**Largo plazo**	**Corto plazo**
Activos Financieros Urbas, S.L.			12.450	7.548
Alandalus Real Estate Gestión de Patrimonios, S.L.,		475		
Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.		6.044		
Amantani Inversiones Inmobiliarias, S.L.				284
Banurba Financiación, S.L.			12.255	
Construcciones de la Vega Cove, S.L.	42.934	3.588		
Desarrollos Renovables Zimmerman, S.L.				
Druet Real Estate, S.L.				
ECISA Compañía General de Construcciones, S.A		44		
El Decano Audiovisual, S.L.				
Gestión de Activos 20, S.L:		12.737		
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.				1.000
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.				5.684
Huset Capital Sociedad de Inversiones, S.L.				
Jaureguizar Gestora, S.L.				
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	4.636			
Joca Ingeniería y Construcciones, S.A.		941		
Localeasy, S.L.				675
Promotora Jose Luis Caso 71, S.L.	61.153	1.661		
Materiales Cerámicos Materias Primas, S.L.			605	
Murias Construcciones, S.A.	8.750			
Nalmar Estate, S.L.		8.218		
Torres de la Alameda, S.L.	4.906			
Sainsol Energía, S.L.		110		
Urbanijar Ibérica, S.L.				450
Urrutia Construcciones, S.A.		350		
Otras entidades del grupo	8	469		169
A 31 DE DICIEMBRE DE 2021	**122.387**	**34.637**	**25.310**	**15.810**

	Miles de euros			
	Créditos		Deudas	
Sociedad participada	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Activos Financieros Urbas, S.L.	-	-	4.267	10
Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.	-	5.665	-	-
Amantani Inversiones Inmobiliarias, S.L.	-	-	-	126
Banurba Financiación, S.L.	-	-		-
Construcciones de la Vega Cove, S.L.	23.130	3.604	-	-
Desarrollos Renovables Zimmerman, S.L.	-	-	-	-
Gestión de Activos 20, S.L:	-	-	-	-
Guadahermosa Activos, S.L.	-	-	-	989
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	2.152	-	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	205	-	-
Huset Capital Sociedad de Inversiones, S.L.	-	-	-	-
Promotora Jose Luis Caso 72, S.L.	2.094	1.250	-	64
Localesasy, S.L.	-	-	-	456
Materiales Cerámicos Materias Primas, S.L.	-	-	-	-
Murias Construcciones, S.A.	-	-	-	-
Torres de la Alameda Investments, S.L.	408	-	-	52
Urbanijar Ibérica, S.L.	-	-	-	-
Urbas Cienfuegos, S.L.	-	-	-	-
Urbas Desarrollos Internacionales, S.L.	-	-	-	450
Otras entidades del grupo	-	328	-	18
A 31 DE DICIEMBRE DE 2020	**25.632**	**13.204**	**4.267**	**2.165**

17.2 Información sobre miembros del 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 por su pertenencia al órgano de administración fijada en función del cargo ocupado y una cantidad que se devengará en concepto de dietas por asistencia a cada sesión del Consejo y de sus comisiones que deberá ser determinada por la Junta General de Accionistas antes de que finalice el ejercicio.

En la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 6 de agosto de 2021 se acordó una retribución para los consejeros en su condición de tales y para el secretario del Consejo de Administración, dineraria o en especie, entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021 y 2020, por importe de:

	Miles de euros	
Remuneración fija por pertenencia al Consejo de Administración	**2021**	**2020**
Presidente	80	80
Vicepresidente	60	60
Vocal	12	4
Consejero coordinador	5	5
Secretario (No consejero)	25	25
Dietas por asistencia		
Sesiones del Consejo (por sesión)	0,75	0,75
Sesiones de Comisiones	0,50	0,50

La retribución del consejero delegado y 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 fijada en la Junta General de Accionistas celebrada el 6 de agosto de 2021. La retribución durante el ejercicio 2021 del actual consejero delegado de Urbas (Quantium Venture, S.L.) así como la del consejero que ejerce igualmente funciones ejecutivas asciende a 180 y 120 miles de euros, respectivamente (2020: 180 y 100 miles de euros respectivamente).

No existen créditos, ni anticipos, ni opciones sobre acciones concedidas al conjunto de los miembros del Consejo de Administración. Tampoco existen obligaciones contraídas en materia de pensiones con los actuales o pasados miembros del Consejo de Administración.

Los consejeros ejecutivos no tienen reconocido en sus respectivos contratos, el derecho a percibir una indemnización en el supuesto de extinción de su relación con la Sociedad.

Durante el ejercicio 2021, el Grupo Urbas tiene suscrita una póliza de responsabilidad civil que cubre a los miembros del Consejo de Administración, al personal directivo referido en la Nota 17.3., al resto de directivos y a aquellas otras personas que ejercen funciones asimiladas a las de los directivos, ascendiendo el importe total de la prima de esta póliza a 40 miles de euros (2020: 40 miles de euros). La póliza también cubre a las distintas sociedades del Grupo bajo ciertas circunstancias y condiciones.

El desglose de las retribuciones por concepto (en miles de euros) devengadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

			Dietas			
Miembro del Consejo de Administración	**Cargo**	**Asignación fija**	**Consejo**	**Comisión**	**Contrato Consejero Ejecutivo**	**Total**
Quamtium Venture, S.L. (1)	Presidente y consejero delegado	80	22	-	180	282,00
Sanzar Asesoría, S.L. (2)	Consejero independiente	18	22	18,75		58,75
D. Luis Ramos Atienza	Consejero independiente	12	22	18,75		52,75
D. Ignacio Alonso Villalobos	Consejero independiente	7	14	6,75		27,75
D. Adolfo José Guerrero	Consejero ejecutivo	12	22	-	120	154,00
D. Pablo Cobo del Moral (3)	Consejero independiente	12	22	-	-	34,00
D. Alberto Aragonés Monja (véase Nota 19.3)	Consejero dominical	5	8	-	-	13,00
D. Joao Jose de Gouveira	Consejero dominical	5	8	-		13,00
D. Jesús García Ponga	Consejero independiente	5	8	4,50	-	17,50
D. Jaime Polanco Soutullo	Consejero independiente	5	8	2,25	-	15,25
Total retribuciones del Consejo de Administración		**161**	**156**	**51,00**	**300**	**668,00**

(1) Representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández

(2) Representada por D. Ignacio Checa Zabala

(3) Con fecha 31 de marzo de 2022, D. Pablo Cobo del Moral es nombrado Consejero Ejecutivo.

Con fecha 6 de agosto de 2021 se designó 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. Estos nuevos nombramientos refuerzan el porcentaje de consejeros independientes en el Consejo. En dicha se ratifica a D. Luis Ramos Atienza como miembro del Consejo.

El desglose de las retribuciones por concepto (en miles de euros) devengadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

			Dietas			
Miembro del Consejo de Administración	**Cargo**	**Asignación fija**	**Consejo**	**Comisión**	**Contrato Consejero Ejecutivo**	**Total**
Quamtium Venture, S.L. (1)	Presidente y consejero delegado	80	11,25	-	180	271,25
Sanzar Asesoría, S.L. (2)	Consejero independiente	9	11,25	9,0	-	29,25
D. Luis Ramos Atienza	Consejero independiente	4	11,25	4,5	-	19,75
D. Ignacio Alonso Villalobos	Consejero independiente	4	11,25	4,5	-	19,75
D. Adolfo José Guerrero	Consejero ejecutivo	4	11,25	4,5	80	99,75
D. Pablo Cobo del Moral	Consejero independiente	4	11,25	4,5	-	19,75
Total retribuciones del Consejo de Administración		**105**	**67,50**	**27,0**	**260**	**459,50**

(1) Representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández

(2) Representada por D. Ignacio Checa Zabala

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020, ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Las participaciones en el capital social de la Sociedad mantenidas por los miembros del Consejo de Administración, no accionistas no son significativas.

17.3 Información sobre la Alta Dirección

A efectos de la información recogida en este apartado, no sustituye ni se configura en elemento interpretador de otros conceptos de alta dirección contenidos en la normativa aplicable a la Sociedad dominante (como la contenida en el Real Decreto 1382/1985), ni tiene por efecto la creación, reconocimiento, modificación o extinción de derechos u obligaciones legales o contractuales.

Salvo que se indique lo contrario, la información sobre el personal de alta dirección no incluye la correspondiente a las personas en las que concurre también la condición de consejeros de Urbas Grupo Financiero, S.A., dado que la información correspondiente a estas personas se incluye en la Nota 17.2

Hasta el 30 de noviembre de 2021, el Consejo de Administración ejercía las funciones de alta dirección, a través de sus consejeros ejecutivos. En noviembre de 2021, y con el objetivo de impulsar su plan estratégico 2021 - 2024, la Sociedad reforzó su equipo directivo designando directores generales de negocio y de otras áreas estratégicas del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2021, la Alta Dirección del grupo incluía aparte de los consejeros ejecutivos a 5 directores (4 hombres y 1 mujer), estando los mismos contratados en distintas sociedades del Grupo Urbas. La retribución recibida por los miembros de la Alta Dirección desde el 1 de diciembre de 2021 hasta asciende a 63 miles de euros. A la fecha de reformulación de estas Cuentas Anuales la Alta Dirección incluye 3 consejeros ejecutivos y 7 directores (5 hombres y 2 mujeres).

No existen créditos, ni anticipos, ni obligaciones contraídas en materia de pensiones, ni opciones sobre acciones concedidas al conjunto del personal de alta dirección.

El personal de alta dirección no tiene reconocido en sus respectivos contratos, el derecho a percibir una indemnización por resolución anticipada en el supuesto de extinción anticipada de su relación con la Sociedad.

17.4 Información sobre Operaciones con Partes Vinculadas

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

			2021
Cuenta de pérdidas y ganancias	**Consejo de Administración y Alta Dirección**	**Otras partes vinculadas**	**Total**
Servicios exteriores	668	-	668
Gastos de personal	13	-	13
Total gastos	**681**	**-**	**681**
Total ingresos	**-**	**-**	**-**

			2020
Cuenta de pérdidas y ganancias	**Consejo de Administración y Alta Dirección**	**Otras partes vinculadas**	**Total**
Servicios exteriores	459	-	459
Gastos de personal	-	-	-
Total gastos	**459**	**-**	**459,**
Total ingresos	**-**	**-**	**-**

En el ejercicio 2021, Urbas adquirió el 100% de Nalmar Estate, S.L. y una participación de su sociedad dependiente Druet Real Estate, S.L., así como otros activos inmobiliarios a Top Gestión, S.L., sociedad vinculada al accionista, Alza Residencial, S.L. por importe de 3.695 y 3.348 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente la Sociedad asumió con carácter adicional al precio de las participaciones mencionada, el pago de la deuda otorgada a la sociedad adquirida por su antigua sociedad matriz por importe de 8.152 miles de euros. El total de la deuda resultante de dicha operación fue convertida a capital social en el proceso de ampliación de capital descrito en la Nota 12.1.

			31 de diciembre de 2021
Balance de situación	**Consejo de Administración y Alta Dirección**	**Otras partes vinculadas**	**Total**
Activos financieros no corrientes	-	-	-
Activos financieros corrientes	-	-	-
Pasivos financieros no corrientes	-	-	-
Pasivos financieros corrientes	-	-	-
Acreedores comerciales y -otras cuentas a pagar (1)	514	8	522

	31 de diciembre de 2020		
Balance de situación	**Consejo de Administración y Alta Dirección**	**Otras partes vinculadas**	**Total**
Activos financieros no corrientes	-	-	-
Activos financieros corrientes	-	-	-
Pasivos financieros no corrientes	-	-	-
Pasivos financieros corrientes	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (1)	360	8	368

(1) El saldo con Otras partes vinculadas incluye la deuda mantenida Laite Business, S.L. y Iuris Consultatio L&K, S.L. por importe de 8 miles de euros, sociedad vinculada con consejeros.

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios relativos a servicios de auditoría y otros servicios distintos prestados por Baker Tilly Auditores, S.L.P. y las sociedades de su red (Baker Tilly) durante el ejercicio 2021 y 2020 son los siguientes:

	Miles de euros	
	2021	**2020**
Servicios de auditoría (1)	74	48
Otros servicios de verificación (2)	91	-
Total servicios de auditoría y relacionados	**165**	**48**
Otros servicios	-	-
Total servicios profesionales	**165**	**48**

(1) El epígrafe de “Servicios de auditoría” incluye los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A,

(2) El epígrafe de "Otros servicios de verificación" incluye servicios profesionales relacionados con la auditoría, principalmente, la revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados, verificaciones y certificaciones para entidades financieras, así como la verificación del Estado de Información No Financiera (EINF) del Informe de Gestión consolidado 2021.

Los Administradores de la Sociedad han obtenido la confirmación del auditor del Grupo, sobre el cumplimiento por parte de éste, de los requerimientos de independencia aplicables de acuerdo con lo establecido en la Ley y el Reglamento de Auditoría de Cuentas aplicables.

18.2 Información sobre el período medio de pago a proveedores

La información relativa al período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales se presenta de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010 de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) y es preparada conforme a la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas ("ICAC").

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación y quedan excluidos los saldos acreedores con empresas del Grupo.

Se entiende por "Período medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

	Número de días	
	2021	**2020**
Período medio de pago a proveedores [1]	97	128
Ratio de operaciones pagadas [2]	119	56
Ratio de operaciones pendientes de pago [3]	14	162
	Miles de euros	
Total pagos realizados	3.942	1.806
Total pagos pendientes	5.392	4.832

[1] ((Ratio operaciones pagadas * importe total pagos realizados) + (Ratio operaciones pendientes de pago* importe total pagos pendientes)) / (Importe total de pagos realizados + importe total pagos pendientes).

[2] Σ (número de días de pago * importe de la operación pagada) / Importe total de pagos realizados.

[3] Σ (Número de días pendientes de pago * importe de la operación pendiente de pago) / Importe total de pagos pendientes.

La Sociedad continuará trabajando para mejorar el período medio de pago a sus proveedores.

18.3 Avales y Garantías

A 31 de diciembre de 2021, Urbas Grupo Financiero, S.A., tenía otorgadas garantías por un valor total de 61.051 miles de euros (2020: 18.551 miles de euros) correspondiéndose en su mayoría a garantías corporativas a empresas filiales.

Estas garantías corporativas incluyen un aval de un préstamo de la sociedad Urbas Maroc, S.A.R.L., empresa integrada en el Grupo Urbas hasta el 27 de diciembre de 2011. Un banco marroquí interpuso demanda de ejecución de la garantía real, si bien hay que hacer constar que debido a la renuncia efectuada por el propio banco marroquí, respecto a la entidad avalista, la ejecución no se dirige contra esta, tal y como se ratificó por Sentencia de fecha 19 de junio de 2013, sino contra Urbas Maroc, S.A.R.L., que aceptó dicha renuncia, y por tanto, el riesgo del avalista quedaría supeditada al procedimiento interpuesto en España para cubrir, en todo caso, la diferencia entre la cantidad avalada y el valor del activo que soporta la garantía real, que se estima que presenta un valor muy superior a las responsabilidades inicialmente reclamadas.

Se ha dictado Sentencia por parte del correspondiente tribunal marroquí condenando a Urbas Maroc, S.A.R.L. al pago de la totalidad de la deuda, estando previsto se proceda por la entidad acreedora a la adjudicación del activo que garantiza dicha deuda, de conformidad con la legislación marroquí aplicable. Actualmente se sigue un procedimiento ante el Tribunal Mercantil de Tánger sobre la valoración que se asigna al activo a los efectos de su adjudicación.

En cuanto al procedimiento interpuesto en España, por el Juzgado de 1ª Instancia, se dictó sentencia estimatoria en primera instancia, fue apelada ante la Audiencia Provincial, recurso que fue desestimado por la Audiencia Provincial de Madrid, no habiéndose estimado el recurso de casación por infracción procesal interpuesto ante la Sala Primera Civil del Tribunal Supremo. Al 31 de diciembre de 2021 Urbas ha presentado Demanda de Amparo ante el Tribunal Constitucional, por lo que consideramos una violación del Derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, y que a juicio de los servicios jurídicos internos y externos de la Sociedad debe prosperar.

En cualquier caso, cualquier pasivo y el calendario de pago de este que se pudiera generar en relación con el asunto descrito, dependerá de la resolución definitiva de los procedimientos abiertos en Marruecos y España, respectivamente, sobre la valoración de adjudicación del activo y sobre responsabilidad última de la garantía por aval.

Las garantías anteriormente desglosadas no pueden considerarse como una salida cierta de recursos frente a terceros, ya que la mayoría de ellos llegarán a su vencimiento sin que se materialice ninguna obligación de pago. Asimismo, tampoco suponen una inmovilización de recursos.

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, la probabilidad de que se produzca un incumplimiento que suponga responder de los compromisos asumidos con impacto significativo es remota, habiéndose recogido en las cuentas anuales provisiones para cubrir riesgos probables derivados de la ejecución de los avales antes mencionados.

19. HECHOS POSTERIORES

19.1 Ampliación de capital

El 9 de febrero de 2022, se amplía el capital social por conversión de 1 obligación de la serie *"Gamela Norinversiones Noviembre 2021"* mediante la emisión y puesta en circulación de 66.256.666 acciones ordinarias por un importe nominal de 663 miles de euros (0,010 euros por acción) y 337 miles de euros de prima de emisión (0,0051). Estas acciones están pendientes de inscripción en el Registro Mercantil y de ser admitidas a cotización.

En consecuencia, a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales consolidadas el capital social de la Sociedad dominante estaría compuesto por un total de 43.517.381.403 acciones de valor nominal 435.174 miles de euros.

19.2 Acuerdo con Care Property Spain, S.L.

En febrero de 2022 Urbas ha firmado un acuerdo marco con Care Property Spain, S.L. ("CPI Spain"), entidad propiedad al 100% de Care Property Invest NV ("CPI"), sociedad de inversión inmobiliaria regulada (RREC, Regulated Real Estate Company) domiciliada en Bélgica y cotizada en Euronext, especializada en el sector de la asistencia sanitaria para personas mayores y con discapacidad

El acuerdo marco se centra, inicialmente, en la construcción y el desarrollo de residencias de mayores en Madrid, Andalucía, Galicia y Aragón, alineados con la estrategia de inversión de CPI para invertir en España un importe potencial global de inversión de hasta 140 millones de euros. Este valor de inversión no es vinculante, y dependerá de la viabilidad de cada proyecto en función de los parámetros financieros y comerciales que en cada caso correspondan.

Urbas será responsable del desarrollo inmobiliario de los proyectos mediante la adquisición de los suelos, la construcción y la ejecución completa de los proyectos 'llave en mano' que serán adquiridos por CPI mediante un acuerdo adicional. Urbas y CPI trabajarán en paralelo en la identificación de otras posibles ubicaciones para continuar aumentando el porfolio de activos inicial, así como en la selección y negociación con operadores de primer nivel especializados en la gestión de residencias en los mercados más atractivos de España. Urbas se posiciona así en el sector de las residencias para mayores, uno de los activos con mayor recorrido y crecimiento a largo plazo en España. Adicionalmente, estudia la posibilidad de incorporar a sus líneas de negocio la gestión de centros residenciales.

19.3 Modificación del acuerdo de adquisición del Grupo Joca

Durante el proceso de auditoría de cuentas anuales del Grupo Urbas correspondiente al ejercicio 2021, el Consejo de Administración observó la necesidad de realizar una serie de ajustes en la contabilidad del Grupo Joca correspondiente a ejercicios sociales anteriores a su adquisición por parte de Urbas y que han sido considerados en la contabilización de la combinación de negocios del Grupo Joca.

Con fecha 19 de abril de 2022, Urbas ha llegado a un acuerdo con Rialpa´s World, S.L. y Don Alberto Aragonés Monjas, en su condición de parte vendedora en el contrato de compraventa de Joca, para reducir el precio de la transacción como consecuencia de los ajustes contables sobre ejercicios sociales anteriores a la adquisición de Joca identificados por parte de Urbas en el proceso de contabilización de dicha adquisición, todo ello según el siguiente detalle:

- ✓ El precio de la compraventa queda reducido por acuerdo entre las partes en 20 millones de euros, pasando de 35 millones de euros a 15 millones de euros. Para ejecutar la reducción del precio, Urbas ha recibido acciones propias que eran titularidad de los vendedores, valoradas en 20 millones de euros. El valor de las acciones entregadas a Urbas coincide con el valor que se asignó a dichas acciones en la transacción inicial, es decir, 0,0125 euros por acción, correspondiendo 0,010 euros a su valor nominal y 0,0025 euros a prima de emisión.

- ✓ Como consecuencia de esta operación, la Compañía obtiene una contraprestación consistente en la entrega de 1.600.000.000 de acciones propias titularidad de los vendedores, que quedan en autocartera y cuyo destino está siendo analizado por el Consejo de Administración.

Las acciones propias recibidas de los vendedores representan un porcentaje aproximado de 3,68% del capital social de Urbas, con un valor aproximado en el mercado, según el valor de cotización de cierre del día 27 de abril de 2022.de más de 22 millones de euros.

La contabilización del acuerdo alcanzado y de la autocartera recibida se llevará a cabo en el ejercicio 2022, La reducción del precio de compra de JOCA no implicará ninguna pérdida para la Sociedad.

Con fecha 19 de abril de 2022 el Sr. D. Alberto Aragonés Monjas, consejero de la Sociedad ha decidido presentar su dimisión como miembro del Consejo de Administración de Urbas. Con esta misma fecha se extingue el pacto de sindicación de voto suscrito entre los accionistas Robisco Capital Market, S.L. y Rialpa's World, S.L.

ANEXO I – SOCIEDADADES PARTICIPADAS POR URBAS GURPO FINANCIEROS, S.A.

			% Participación		Miles de euros<		
Sociedad participada	**Domicio social**	**Actividad**	**Directo**	**Total**	**Capital**	**Reservas**	**Resultado 2020**
Alandalus Real Estate Gestión de Patrimonios, S.L.,	Sevilla	Promoción inmobiliaria	100%	100%	3	188	(37)
Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. (1)	Madrid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	69.341	274.387	(183)
Urrutia Construcciones, S.A. (2)	Vitoria	Construcción	69,95%	69,95%	148	1.669	(25)
Desarrollos Renovables Zimmerman, S.L.	Guadalajara	Sin actividad	100%	100%	3	(9)	-
Druet Real Estate, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	0,01%	50,70%	3.275	13.099	-
ECISA Compañía General de Construcciones, S.A. (3)	Alicante	Construcción	100%	100%	8.963	12.519	(16.171)
El Decano Audiovisual, S.L.	Guadalajara	Medios de Comunicación	40,64%	40,64%	4	-	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	Guadalajara	Promoción inmobiliaria	100%	100%	96	1.084	(6)
Huset Capital Sociedad de Inversiones, S.L.	Guadalajara	Promoción inmobiliaria	100%	100%	3	-	-
International Consultant Adviser for Developement and Innovation, S.L.	Madrid	Construcción	100%	100%	52	514	(121)
Jaureguizar Gestora, S.L.	Bilbao	Promoción inmobiliaria	100%	100%	69	69	11
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. (4)	Bilbao	Promoción inmobiliaria	100%	100%	5.437	890	(3.280)
Joca Ingeniería y Construcciones, S.A. (5)	Madrid	Construcción	0,01%	100%	3.495	8.759	(1.156)
Materiales Cerámicos Materias Primas, S.L.	Lugo	Energía (Minería)	100%	100%	90	6	(18)
Nalmar Estate, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	4	(27)	1.992
Sainsol Energía, S.L.	Madrid	Energía	100%	100%	30	3	4
Urbas Cienfuegos, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	3	-	-
Urbas Desarrollos Internacionales, S.L. (*)	Madrid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	3	No aplica	No aplica

(1) Cuentas Anuales de los ejercicios 2021 y 2020 auditadas por Baker Tilly Auditores, S.L.P.

(2) Cuentas Anuales del ejercicio 2021 y 2020 auditadas por Baker Tilly Auditores, S.L.P. y por Test Auditores Consultores, S.L., respectivamente.

(3) Cuentas Anuales del ejercicio 2021 y 2020 auditadas por Baker Tilly Auditores, S.L.P. y por Deloitte, S.L., respectivamente.

(4) Cuentas Anuales del ejercicio 2021 y 2020 auditadas por PKF Attest Servicios Empresariales, S.L.

(5) Cuentas Anuales del ejercicio 2021 y 2020 auditadas por Baker Tilly Auditores, S.L.P. y por Lourdes Benavides Almela, respectivamente.

(*) Sociedades creadas en 2021

Nota: Los datos incluidos en la tabla para las sociedades participadas (Capital, Reservas y otras partidas y Resultado) se corresponden con la información contenida en las últimas Cuentas Anuales aprobadas. El detalle del resto de participaciones figura en el Anexo I de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Urbas.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

INFORME DE GESTIÓN
EJERICIO 2021

1. MODELO DE NEGOCIO, EVOLUCION y RESULTADO DEL EJERCICIO

Urbas Grupo Financiero, S.A., como sociedad matriz que posee las participaciones accionariales de las principales empresas del Grupo Urbas realiza actividades propias de accionista, controlando, coordinando y realizando un seguimiento de las actividades que desarrollan sus filiales, así como planificando y definiendo las estrategias del Grupo. Asimismo, la Sociedad realiza actividades de promoción inmobiliaria y presta apoyo de diversa naturaleza a sus filiales residentes en España y en el extranjero.

Para un adecuado análisis del modelo de negocio, visión y estrategia del Grupo Urbas es necesario remitirse al Informe de Gestión consolidado del Grupo Urbas disponible en la web corporativa (www.grupourbas.com) y en la web de la CNMV (www.cnmv.es).

1.1 Principales hitos del ejercicio 2021

Los hechos más significativos del ejercicio 2021 son los siguientes:

- ✓ Operaciones corporativas llevadas a cabo en 2021, mediante las cuales se han adquirido empresas constructoras (Joca, Ecisa, Urrutia), inmobiliarias (Jaureguizar, Nalmar y Alandalus) y de energía (Sainsol). (véase la Nota 9 "Inversiones en empresas del grupo y asociadas", de las Cuentas Anuales del ejercicio 2021

- ✓ Reestructuración de deuda financiera (véase la Nota 13 "Deuda Financiera" de las Cuentas Anuales del ejercicio 2021)

- ✓ Exoneración de responsabilidad penal a la Sociedad, en relación con el juicio detallado en la Nota 14.2 "Contingencias" de las Cuentas Anuales del ejercicio 2021)

- ✓ Lanzamiento del Plan de Negocio 2021-2024

Adicionalmente durante el ejercicio se ha iniciado un proceso de reorganización societaria con el objetivo de adaptar la estructura del Grupo Urbas a los requerimientos del Plan de Negocio 2021-2024.

En el Informe de Gestión Consolidado se incluye mayor detalle de las distintos hitos y resultados del Grupo Urbas.

1.2 Resultados y evolución previsible

Urbas Grupo Financiero, S.A. ha cerrado el ejercicio 2021 con un beneficio antes de impuestos de 58,6 millones de euros (2020: 6,4 millones de euros), principalmente motivado por el proceso de restructuración de su deuda financiera, en el que ha obtenido una quita de deuda financiera, que ha supuesto supone un ingreso financiero de 68,2 millones de euros.

En el Informe de Gestión Consolidado se incluye mayor detalle de los resultados consolidados y de la evolución previsible del negocio del Grupo Urbas.

3. OPERACIONES CON ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias.

4. POLITICA DE GESTION DEL RIESGO

Urbas Grupo Financiero, S.A., como sociedad dominante del Grupo Urbas, está expuesta a los riesgos a los que están expuestas sus sociedades dependientes, ya que la materialización de un riesgo en los estados financieros de las filiales podría tener impacto en Urbas Grupo Financiero, S.A. a través de la valoración de su cartera de participaciones o de la retribución de las mismas mediante dividendos.

Por tanto, para un adecuado análisis de riesgos, es necesario remitirse al Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2021 Grupo Urbas. disponible en la web **www.grupourbas.com***, y a las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2021*.

En cuanto a la información detallada sobre los riesgos propios de la actividad de la Sociedad (tipo de cambio, tipo de interés, riesgo de liquidez, riesgo de crédito), se incluye en la Nota 5 de la Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2021.

5. ACTIVIDADES DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

La Sociedad no ha realizado actividades de Investigación y Desarrollo en el ejercicio 2021.

6. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Véase la Nota 18.2, “Información sobre el periodo medio de pago a proveedores”, de las Cuentas Anuales del ejercicio 2021.

7. ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA

La información no financiera y sobre diversidad requerida por la Ley 11/2018, se integra en el Informe de Gestión Consolidado del Grupo Urbas, disponible en la web corporativa (www.grupourbas.com) y en la web de la CNMV (www.cnmv.es),

8. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO E INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS

De conformidad con lo establecido en el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital, el Informe de Gestión individual incluye como sección separada el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros. Dichos informes forman parte, como una sección del mismo, del Informe de Gestión consolidado y se encuentran disponibles en la web corporativa (www.gruporurbas.com) y en la web de la CNMV (www.cnmv.es).

9. HECHOS POSTERIORES

Véase la Nota 19 “Hechos posteriores”, de las Cuentas Anuales del ejercicio 2021.

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES

El Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. certifica:

Que las cuentas anuales individuales, el informe de gestión consolidado y la propuesta de aplicación del resultado de Urbas Grupo Financiero, S.A., correspondientes al ejercicio 2021, inicialmente formulados el 31 de marzo de 2022, han sido reformulados por el Órgano de Administración con el objetivo de recoger los acuerdos de novación suscritos con Rialpa´s World S.L. y D. Alberto Aragones Monjas, a partir de los registros contables de la entidad, de acuerdo con la normativa aplicable. Asimismo, la información contable contenida en el informe de gestión concuerda con la contenida en las cuentas anuales de la entidad correspondientes al ejercicio 2021.

Que las cuentas anuales reflejan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021, así como los resultados del ejercicio cerrado a dicha fecha y manifestamos la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

Que dichos documentos (las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad) están transcritos en las hojas que preceden a esta diligencia impresas en el anverso y reverso, y visadas todas ellas por el Secretario del Consejo de Administración.

Que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 37 del Código de Comercio y en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, dichos documentos han sido formuladas por acuerdo unánime del Consejo de Administración en su reunión de fecha 28 de abril de 2022.

Que dichos documentos son los que se van a presentar a la reunión ordinaria de la Junta General de Accionistas, para su aprobación, si procede, en cumplimiento el artículo 164 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Y en prueba de conformidad firman a continuación, todos los administradores:

Presidente: QUAMTIUM VENTURE, S.L. (Representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández)	Consejero: PABLO COBO DEL MORAL
Consejero: ADOLFO JOSE GUERRERO HIDALGO	Consejero: SANZAR ASESORÍA, S.L. (representada por D. Ignacio Checa Zavala)
Consejero: JOAO JOSE DE GOUVEIA (Firma la presente D. Juan Antonio Acedo Fernández, como autorizado por encontrarse fuera de territorio nacional)	Consejero: LUIS RAMOS ATIENZA
Consejero: JESÚS GARCÍA DE PONGA (Firma la presente D. Ignacio Checa Zavala, como autorizado por encontrarse fuera de territorio nacional)	Consejero: JAIME DE POLANCO SOUTULLO
	Secretario no Consejero: D. Angel Acebes Pérez