



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

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

SEGUNDO SEMESTRE 2022

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Activos intangibles	7.1	155.575	178.085
Inmovilizado material	7.2	24.643	25.063
Inversiones inmobiliarias	7.3	69.153	64.798
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación		1.412	1.412
Activos financieros no corrientes	7.4	28.174	26.449
Activo por impuesto diferido		41.119	44.188
Otros activos no corrientes		1.639	982
ACTIVO NO CORRIENTE		321.715	340.977
Activos no corrientes mantenidos para la venta		7.609	9.813
Existencias	7.7	655.451	667.881
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.8	135.814	97.363
Otros activos financieros corrientes	7.4	19.397	12.902
Administraciones públicas deudoras		20.920	9.455
Otros activos corrientes	7.10	4.407	5.186
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		31.422	26.070
ACTIVO CORRIENTE		875.020	828.670
TOTAL ACTIVO		1.196.735	1.169.647

Las Notas 1 a 9 y los Anexos descritos en las notas explicativas a los estados financieros intermedios adjuntas forman parte del balance consolidado.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros	
		31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Capital suscrito		446.456	434.511
Prima de emisión		86.044	82.555
Reservas		18.250.	(41.713)
Acciones propias		(22.720)	-
Beneficio / (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la dominante		16.246	59.963
Otros instrumentos de patrimonio neto		34.452	34.452
Ganancias / (pérdidas) acumuladas no realizadas		1.595	1.980
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la dominante		580.323	571.748
Participaciones no dominantes		14.130	14.360
PATRIMONIO NETO	7.5	594.453	586.108
Provisiones no corrientes		19.585	20.283
Deuda financiera no corriente	7.6	148.428	137.387
Pasivo por impuesto diferido		28.856	31.111
Otros pasivos no corrientes		40.253	31.860
PASIVO NO CORRIENTE		237.122	220.641
Provisiones corrientes		7.382	7.242
Deuda financiera corriente	7.6	105.535	127.822
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.9	195.637	169.938
Administraciones públicas acreedoras		23.720	24.526
Otros pasivos corrientes	7.10	32.886	33.370
PASIVO CORRIENTE		365.160	362.898
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.196.735	1.169.647

Las Notas 1 a 9 y los Anexos descritos en las notas explicativas a los estados financieros intermedios adjuntas forman parte del balance consolidado.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	Miles de euros	
		31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Importe neto de la cifra de negocios	8.1	305.302	201.552
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(16.318)	17.852
Trabajos realizados por la empresa para su activo		1.477	331
Aprovisionamientos		(180.322)	(163.960)
Otros ingresos de explotación		8.307	2.650
Gastos de personal		(47.310)	(32.464)
Depreciación y amortización		(9.312)	(6.884)
Servicios exteriores		(39.027)	(23.617)
Tributos		(5.018)	(3.479)
Variación de las provisiones de tráfico		(149)	(1.993)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado		123	1.651
Exceso de provisiones		308	772
Otros resultados de explotación		(1.396)	1.073
Resultado por toma de control de sociedades dependientes		-	20.542
RESULTADO (BENEFICIO) DE EXPLOTACIÓN		16.665	14.026
Ingresos financieros		19.145	78.150
Gastos financieros		(17.266)	(31.138)
Diferencias positivas / (negativas) de cambio		(894)	(887)
Resultado por la venta de activos financieros no corrientes		(77)	370
RESULTADO FINANCIERO	8.2	908	46.495
RESULTADO INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACIÓN		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		17.573	60.251
Impuesto sobre beneficios	8.3	(1.001)	(388)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		16.572	60.133
Propietarios de la dominante		16.246	59.963
Participaciones no dominantes		326	170
BENEFICIO POR ACCION ATRIBUIDO A LOS PROPIETARIOS DE LA DOMINANTE	8.4	Euros por acción	
Básico		0,00038	0,00162
Diluido		0,00038	0,00158

Las Notas 1 a 9 y los Anexos descritos en las notas explicativas a los estados financieros intermedios adjuntas forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERÍODO	16.572	60.133
Resultado atribuido a la Sociedad dominante	16.246	59.963
Participación no dominante	326	170
Ingresos y gastos directamente imputados en el patrimonio neto		
Diferencias de conversión	(385)	1.980
Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	16.187	62.113
Atribuidos a la Sociedad dominante	15.861	61.943
Atribuidos a participaciones no dominantes	326	170

Las Notas 1 a 9 y los Anexos descritos en las notas explicativas a los estados financieros intermedios adjuntas forman parte del estado de resultado global consolidado.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

Miles de euros	Capital suscrito	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio atribuible a los propietarios de la dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto	Diferencias de conversión	Participaciones no dominantes	Total patrimonio neto
(Nota 7.5)								
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	346.395	56.351	(81.078)	10.040	-	-	839	332.547
Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	-	59.963	-	1.980	170	62.113
Operaciones con socios o propietarios:								
Aumentos de capital	88.116	26.204	-	-	-	-	-	114.320
Combinación de negocios y adquisición de activos	-	-	29.517	-	-	-	13.351	42.868
Otras variaciones de patrimonio neto:								
Distribución del resultado 2020	-	-	10.040	(10.040)	-	-	-	-
Otras variaciones:	-	-	-	-	34.452	-	-	34.452
- Ampliación de capital comprometida	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otros movimientos	-	-	(192)	-	-	-	-	(192)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	434.511	82.555	(41.713)	59.963	34.452	1.980	14.360	586.108

Las Notas 1 a 9 y los Anexos descritos en las notas explicativas a los estados financieros intermedios adjuntas forman parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

Miles de euros	Capital suscrito	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultado del ejercicio atribuible a los propietarios de la dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto	Diferencias de conversión	Participaciones no dominantes	Total patrimonio neto
(Nota 7.5)									
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	434.511	82.555	(41.713)	-	59.963	34.452	1.980	14.360	586.108
Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	-	-	16.246	-	(385)	326	16.187
Operaciones con socios o propietarios:									
Aumentos de capital	11.945	3.489	-	-	-	-	-	-	15.434
Combinación de negocios y adquisición de activos	-	-	-	(22.720)	-	-	-	(556)	(23.276)
Otras variaciones de patrimonio neto:									
Distribución del resultado 2020	-	-	59.963	-	(59.963)	-	-	-	-
Otras variaciones: - Ampliación de capital comprometida - Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	446.456	86.044	18.250	(22.720)	16.246	34.452	1.595	14.130	594.453

Las Notas 1 a 9 y los Anexos descritos en las notas explicativas a los estados financieros intermedios adjuntas forman parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

	Nota	Miles de euros	
		2022	2021
Resultado antes de impuestos		17.573	60.521
Ajustes del resultado:		2.483	(60.127)
Amortización del inmovilizado		9.313	6.884
Otros (netos)		(6.830)	(67.011)
Cambios en el capital corriente		12.814	(21.061)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(13.544)	(445)
Pagos de intereses		(13.544)	(445)
Cobros de intereses			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION		19.326	(21.112)
Pagos por inversiones		(2.845)	(6.632)
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio			(6.378)
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		(2.845)	(254)
Otros activos financieros y otros		-	-
Cobros por inversiones		3.997	18.094
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		1.793	17.586
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias			508
Otros activos no corrientes mantenidos para la venta		2.204	-
Otros activos financieros		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		1.152	11.462
Cobros y pagos de instrumentos de patrimonio		-	-
Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero		(14.741)	32.060
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		-	7.800
Emisión de deudas con entidades de crédito			-
Emisión de otras deudas		26.699	54.242
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(41.440)	(27.232)
Devolución y amortización de otras deudas		-	(2.750)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION		(14.741)	32.060
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		(385)	1.093
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES DE EFECTIVO		5.352	23.503
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		26.070	2.567
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		31.422	26.070

Las Notas 1 a 9 y los Anexos descritos en las notas explicativas a los estados financieros intermedios adjuntas forman parte del estado de flujos de efectivo consolidado.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

INDICE

INFORMACIÓN GENERAL

1. NUESTROS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
2. #SOMOS URBAS
3. CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
4. ACONTECIMIENTOS DESTACABLES EN EL EJERCICIO

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

5. SEGMENTOS DE OPERACIÓN

ESTRUCTURA DEL GRUPO

6. ADQUISICIONES

PRINCIPALES VARIACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

7. BALANCE
 - 7.1. ACTIVOS INTANGIBLES
 - 7.2. INMOVILIZADO MATERIAL
 - 7.3. INVERSIONES INMOBILIARIAS
 - 7.4. ACTIVOS FINANCIEROS
 - 7.5. PATRIMONIO NETO
 - 7.6. DEUDA FINANCIERA
 - 7.7. EXISTENCIAS
 - 7.8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR
 - 7.9. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR
 - 7.10. ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

RESULTADOS

- 8. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
 - 8.1. RESULTADO DE EXPLOTACION
 - 8.2. RESULTADO FINANCIERO
 - 8.3. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS
 - 8.4. BENEFICIO POR ACCIÓN

OTRA INFORMACION

- 9. OTRA INFORMACION
 - 9.1. COMPROMISOS Y GARANTIAS
 - 9.2. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES VINCULADAS
 - 9.3. PLANTILLA
 - 9.4. INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE
 - 9.5. HECHOS POSTERIORES

ANEXOS (*)

- ANEXO I Variación del perímetro de consolidación
- ANEXO II Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR).

(*) Los Anexos I y II forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios.

INFORMACIÓN GENERAL

1. NUESTROS ESTADOS FINANCIEROS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2022

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus sociedades participadas (en adelante, “Estados Financieros Intermedios”), que forman el **Grupo Urbas** (en adelante “Urbas”, “Grupo Urbas”, “Grupo” o “Sociedad”), presentan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 31 de diciembre de 2022, así como de los resultados consolidados del Grupo, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Junto a los Estados Financieros intermedios se publica el Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2022, que integra información financiera y no financiera, habiendo sido ambos aprobados por el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. en su reunión del 28 de febrero de 2023 y se encuentran disponibles en la página web de la CNMV (www.cnmv.com).

2. #SOMOS URBAS

2.1 Grupo Urbas

El Grupo Urbas está integrado por un conjunto de más de 100 sociedades, dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos que operan en el ámbito nacional e internacional (principalmente en Argelia, Bolivia, Colombia, Panamá y Portugal) y que desarrollan las siguientes actividades de negocio, que constituyen a su vez sus segmentos primarios de información financiera:

- ✓ **Promoción inmobiliaria:** incluye los negocios de (i) promoción inmobiliaria (residencial y no residencial), (ii) gestión de suelo, (iii) de gestión de activos en rentabilidad, así como (iv) el de gestión de cooperativas y (v) desarrollo y gestión de centros residenciales y sociosanitarios, bajo las marcas “**AdHome**”, “**CHR**”, “**Fortia**” y “**Jaureguizar**”.
- ✓ **Edificación e Infraestructuras (Construcción):** incluye los negocios de construcción e infraestructuras bajo las marcas “**Joca**”, “**Ecisa**”, “**Murias**” y “**Urrutia**”.
- ✓ **Energía, ingeniería e industria:** incluye los negocios de: (i) autoconsumo fotovoltaico (bajo la marca “**Sainsol**”), (ii) la minería (bajo la marca “**Ksilan**”), (iii) el desarrollo de proyectos de energías renovables y la gestión de activos energéticos e instalaciones de eficiencia energética, y (iv) la ingeniería y arquitectura (bajo la marca “**Ingeser**”).
- ✓ **Servicios:** incluye los negocios de vigilancia y protección de establecimientos, bienes y personas bajo la marca “**KUO**”.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

Nuestra actividad internacional que supone aproximadamente el 15% del importe de la cifra de negocios del Grupo (2021: 23%), se lleva a cabo a través de filiales, sucursales y/o a través de la participación en operaciones conjuntas (consorcios).

Los cambios en la composición del Grupo se incluyen en el Anexo I de estos Estados Financieros Intermedios.

2.2 Urbas Grupo Financiero, S.A.

Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante “la Sociedad” o la “Sociedad dominante”) es la sociedad cabecera del Grupo Urbas y fue constituida el 20 de octubre de 1944 en España con la denominación de Urbanizaciones y Transportes, S.A. Con fecha 29 de marzo de 2006 cambió su denominación social por la de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A., nuevamente modificada el 29 de enero de 2007 por la de Urbas Guadahermosa, S.A. El 30 de septiembre de 2011 cambio dicha denominación social por la actual. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid

El domicilio social se encuentra en la calle Gobelás, número 15 de Madrid.

En la página web corporativa de la Sociedad (www.grupourbas.com) se puede consultar otra información pública del Grupo Urbas así como de la Sociedad.

3. CRITERIOS DE ELABORACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

3.1 Principios generales

Los Estados Financieros Intermedios se han preparado de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34: Información financiera intermedia (NIC 34) y con los requerimientos del Real Decreto 1362/2007.

Los estados financieros intermedios no incluyen toda la información y los desgloses que serían necesarios incluir en unos estados financieros consolidados preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (“NIIF-UE”), y por lo tanto deben ser leídos e interpretados en conjunto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, inicialmente formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del 31 de marzo de 2022, y reformuladas en su reunión del 28 de abril de 2022, para informar de la modificación del acuerdo de adquisición del Grupo Joca (véase la Nota 4.1), fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 8 de julio de 2022.

La moneda de presentación del Grupo es el euro. Excepto cuando se indique lo contrario, los Estados Financieros Intermedios se expresan en miles de euros.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

3.1.1 NIIF nuevas y modificaciones adoptadas por Urbas

El Grupo ha aplicado las siguientes modificaciones a las normas y mejoras adoptadas por la Unión Europea por primera vez para el período que comienza el 1 de enero de 2022:

- ✓ Modificaciones a la NIIF 3 – *“Modificaciones a Referencias al Marco conceptual para la Información Financiera”*
- ✓ Modificaciones a la NIC 16 - *“Ventas de productos procedentes de activos en construcción en período de prueba”*
- ✓ Modificaciones a la NIC 37 – *“Contratos onerosos: Costes de cumplimiento de un contrato”*
- ✓ Mejoras anuales 2018-2020

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

El IASB ha publicado algunas nuevas normas contables y modificaciones, que no entrarán en vigor hasta el 1 de enero de 2023 y que han sido adoptadas por la UE:

- ✓ NIIF 17 - Contratos de Seguro (emitida el 18 de mayo de 2017); incluyendo Modificaciones a la NIIF 17 (emitida el 25 de junio de 2020)
- ✓ Modificaciones a la NIC 1 -Presentación de Estados Financieros y al Documento de Práctica 2: Información a Revelar sobre Políticas Contables (emitidas el 12 de febrero de 2021), y
- ✓ Modificaciones a la NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores (emitidas el 12 de febrero de 2021).

No se espera que estos cambios tengan un impacto material en el Grupo en períodos futuros y en transacciones futuras.

Adicionalmente, el IASB ha publicado algunas nuevas normas contables y modificaciones, que no entrarán en vigor hasta el 1 de enero de 2023 y aún no han sido adoptadas por la UE:

- ✓ Modificaciones a la NIC 12 – Impuesto diferido asociado a activos y pasivos que surgen de una única transacción
- ✓ Modificaciones a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes
- ✓ Modificaciones a la NIIF 17 – Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 Información comparativa
- ✓ Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

No se espera que estos cambios tengan un impacto material en el Grupo ni en períodos ni transacciones futuras.

3.1.2 Políticas contables

Acuerdo de modificación del precio en las combinaciones de negocio

El tratamiento contable de un acuerdo posterior de modificación (rebaja) del precio de adquisición en una combinación de negocios es una cuestión no regulada expresamente en las NIIF-UE. Por tanto, para determinar la política contable al respecto, se han de seguir los principios que establece la NIC 8, párrafos 10 a 12, para transacciones en las que no existe normativa específica.

La existencia de un acuerdo de rebaja en el precio de la contraprestación como consecuencia de errores en la contabilidad de la sociedad adquirida evidencia que el precio de la compra habría cambiado, en el importe de la rebaja del precio, si se hubiera tenido información de los saldos contables correctos.

En base a dichos principios, la política contable adoptada por Urbas en relación con la modificación del precio de adquisición de Joca consiste en reconocer en la fecha del acuerdo (19 de abril de 2022) un ajuste a la contraprestación pagada a su valor razonable (22,7 millones de euros) contabilizando las acciones propias recibidas con abono a una disminución en el fondo de comercio que afloró en parte por los ajustes al corregir los errores detectados.

3.2 Uso de estimaciones, hipótesis y juicios contables

La preparación de Estados Financieros Intermedios requiere del uso de estimaciones, hipótesis y juicios contables que impactan en la determinación del importe en libros de ciertos activos y pasivos, así como al reconocimiento de ingresos y gastos a lo largo del período.

Estas estimaciones e hipótesis, detalladas en la Nota 3.5 “Uso de estimaciones” de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2021, se basan en la mejor información disponible a la fecha de emisión de los Estados Financieros Intermedios, en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran relevantes a dicha fecha. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de dichas estimaciones. Durante los primeros seis meses de 2022 no se han producido cambios significativos en la metodología de las estimaciones, respecto de las realizadas al cierre del ejercicio 2021

3.3 Comparación de la información

Algunos importes correspondientes al ejercicio 2021 han sido reexpresados con el objetivo de (i) reflejar en el balance consolidado a 31 de diciembre de 2021 de acuerdo con CIINF 19, la capitalización de ciertas deudas efectuada en el segundo semestre del ejercicio 2021 conforme al valor razonable de las acciones de la Sociedad a entregar, resultando en un mayor importe de gasto financiero y de prima de emisión por importe de 3.594 miles de euros, respectivamente, y (ii) registrar un deterioro por importe neto de impuestos de 1.151 miles de euros.

La corrección se ha llevado a cabo reexpresando cada una de las partidas afectadas de los Estados Financieros Intermedios (balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de resultado global consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y estado de flujos de efectivo consolidado)

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

Adicionalmente en la comparación de la información financiera del ejercicio 2022 con la correspondiente al ejercicio 2021 hay que tener en cuenta:

- ✓ los efectos de las combinaciones de negocio y adquisiciones de activos ocurridas en ejercicio 2021 y 2022
- ✓ los efectos del proceso de refinanciación, reestructuración y cancelación de la deuda financiera ocurridas en el ejercicio 2021.

4. ACONTECIMIENTOS DESTACABLES EN EL EJERCICIO

La situación financiera y los resultados de Urbas se han visto especialmente afectados por los siguientes sucesos y transacciones que tuvieron lugar en ejercicio 2022 sobre el que se informa:

4.1 Acuerdo de reducción del precio de adquisición del Grupo Joca

Durante el proceso de auditoría 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 fueron considerados en la contabilización de la combinación de negocios del Grupo Joca.

Con fecha 19 de abril de 2022, Urbas llegó a un acuerdo con Rialpa's World, S.L. y Don Alberto Aragonés Monjas, en su condición de partes vendedoras, para reducir el precio de la transacción como consecuencia de los ajustes contables sobre ejercicios sociales anteriores a la adquisición del Grupo 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 del 3,68% del capital social de Urbas, con un **valor en el mercado** (razonable), según el valor de cotización de cierre del día 19 de abril de 2022 **de 22,7 millones de euros**.

La contabilización del acuerdo alcanzado y de la autocartera recibida en base a la política contable adoptada por Urbas supone reconocer en la fecha del acuerdo un ajuste a la contraprestación pagada a su valor razonable de 22,7 millones de euros, contabilizando las Acciones propias recibidas con abono a una disminución en el fondo de comercio que afloró en parte por los ajustes al corregir los errores detectados en dicho importe.

El fondo de comercio por la adquisición del Grupo Joca una vez contabilizada la transacción anterior se reduce a 35,8 millones de euros.

4.2 Reestructuración y reducción de deuda financiera y mejora de la posición de liquidez

Tal y como se indica en la Nota 17 de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2021, las entidades participadas Joca Ingeniería y Construcciones, S.A. y Sistemas de Automatismo y Control, S.A., propusieron en 2020, la modificación de sus convenios de acreedores aprobados en 2012, la cual fue aprobada judicialmente, adquiriendo firmeza la sentencia el 4 de abril de 2022. Dicha modificación ha supuesto: (i) **la reducción de la deuda financiera del Grupo Joca por importe de 14,8 millones de euros**, y (ii) el establecimiento de un calendario de pago de la nueva deuda concursal resultante más favorable, el cual incluye un año de carencia.

Tras la **cancelación de deuda financiera en el primer semestre de 2022 y 2021 por importe de 176 millones de euros**, e integrar el endeudamiento de las nuevas compañías adquiridas, 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 operaciones corporativas llevadas a cabo en el ejercicio anterior
- ✓ la emisión de instrumentos de renta fija, tanto a corto como medio (pagarés) y largo (bonos) y
- ✓ la cotización en bolsa de alguna de sus entidades participadas.

Urbas tiene en marcha procesos de renegociación, reestructuración y cancelación de deuda con distintas entidades financieras, fondos de inversión y proveedores, tras las adquisiciones corporativas llevadas a cabo en los ejercicios 2022 y 2021.

A la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios dichas negociaciones se encuentran muy avanzadas pero pendientes de formalizar o concluir, si bien, estimamos que la resolución de las mismas 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 de caja futuros esperados.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

A la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios, el Mercado de Renta Fija de BME, MARF, registró en enero de 2023:

- ✓ un nuevo **Programa de Bonos de Empresa** de Urbas Grupo Financiero, mediante el cual Urbas podrá emitir hasta un máximo de **200 millones de euros** en valores a medio y largo plazo, que tendrán un valor nominal unitario de 100.000 euros, a tipos de interés fijo o variables, y vencimientos que se determinarán en el momento de la emisión de cada tramo, con fecha de amortización final entre un mínimo de un año y máximo de diez. El destino de los fondos se concretará en cada una de las emisiones de bonos y se utilizarán principalmente para realizar nuevas inversiones y adquisiciones, además de financiar nuevos proyectos, abordar oportunidades de mercado y continuar así avanzando en el plan de crecimiento y expansión y
- ✓ un nuevo **Programa de Pagarés de Empresa** de Urbas Grupo Financiero, mediante el cual Urbas podrá emitir hasta un máximo de **50 millones de euros** en valores a corto plazo.

Con este mecanismo de emisión continuada, Urbas diversifica sus vías de financiación en los mercados de capitales y gana agilidad para emitir el mejor instrumento en cada momento adaptado a las circunstancias de mercado y se reducirán los costes de financiación, lo que se traducirá en una mejora de los resultados futuros de la Sociedad.

La implantación de una Dirección de Tesorería y Financiación centralizada 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.

4.3 Operaciones corporativas

Urbas adquirió en el ejercicio 2021 distintos grupos constructores (Joca, Ecisa, y Urrutia), promotores (Jaureguizar) y del sector energético (Sainsol) así como activos inmobiliarios (Nalmar y Alandalus) que resultaron en un incremento de la cifra de negocio, de los activos intangibles, inmovilizado material y el reconocimiento de fondo de comercio.

Dichas adquisiciones se complementan en el ejercicio 2022 con la adquisición del grupo de seguridad y vigilancia privada KUO en enero de 2022, el grupo Fortia especializado en el negocio de la promoción y gestión de residencias para la tercera edad en mayo de 2022, el grupo de ingeniería y arquitectura Ingesser en julio de 2022 y del Grupo promotor CHR en agosto de 2022 (véase Nota 6.1).

Con estas operaciones corporativas:

- Urbas refuerza y a la vez diversifica su actividad tradicional inmobiliaria con actividades complementarias como la construcción, los servicios de ingeniería y de arquitectura, las energías renovables y los servicios de seguridad
- Urbas entra en nuevos mercados y territorios, iniciando y acelerando su proceso de internacionalización y de expansión en España en zonas en las que Urbas no tenía presencia.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022**

- El negocio energético existente (mina de feldespatos adquirida en 2020 bajo la marca “Ksilan”) se complementa con la adquisición de Sainsol, compañía especializada en autoconsumo fotovoltaico y que se aplicará en los proyectos propios y de terceros que desarrolla Urbas en calidad de promotora residencial o constructora. Se estima que la explotación de mina comenzará en el ejercicio 2023.
- Urbas pone en marcha su plan de negocio de *promoción inmobiliaria* bajo el lanzamiento de una nueva marca corporativa “**Adhome**”,
- Urbas entra en nuevos segmentos de negocio como el de la seguridad y vigilancia bajo la marca “**KUO**” y el de la promoción y construcción de residencias para la tercera edad bajo la marca “**Fortia**”.

Fruto de las operaciones corporativas realizadas, Urbas **incrementa en el ejercicio 2022 sustancialmente su facturación en un 50% respecto al ejercicio anterior, superando los 301 millones de euros.**

4.4 Plan de negocio 2021 - 2024

En noviembre de 2021 y con el objetivo de retorno a sus accionistas, Urbas presentó su Plan de Negocio 2021 – 2024, realizado con el asesoramiento de PwC y cuyos principales hitos se resumen en:

- ✓ Ingresos y EBITDA acumulado previsto hasta 2024 de 2.000 y 236 millones de euros, respectivamente, que permitan a Urbas colocarse como empresa líder en su segmento y con el objetivo de formar parte del índice bursátil IBEX 35.
- ✓ Crecimiento anterior liderado por el segmento de construcción, que cuenta con una sólida cartera de proyectos hasta 2024 y que prevé una mejora sustancial en el margen de sus operaciones. En el segmento de promoción inmobiliaria se prevé la entrega de 3.000 viviendas, así como el aumento del negocio de activos en rentabilidad en dicho período. Igualmente en el segmento de energía Urbas tiene previsto en 2023 el inicio de sus operaciones en la mina de feldespatos adquirida en 2020 toda vez que en diciembre de 2022 ha obtenido todos los permisos, licencias y autorizaciones de la Xunta de Galicia para la explotación de la concesión “Ampliación a San Acisclo”, para la extracción de feldespatos sódico y potásico, mineral estratégico en la industria azulejera y cerámica, crecimiento en el negocio del autoconsumo fotovoltaico, el almacenamiento y la generación de hidrógeno y el desarrollo de proyectos de renovables hasta llevarlos a ready to Build (“RTB”), vendiéndolos o promocionándolos
- ✓ Mejora de margen operativo y mayor generación de flujo de caja.
- ✓ Compromiso con el crecimiento sostenible.
- ✓ Utilización de distintas opciones de financiación como la cotización en bolsa de algunas de sus sociedades participadas, emisión de deuda corporativa, o acceso a fondos europeos.

A la fecha de formulación de Estos Estados Financieros Intermedios, Urbas avanza en la consecución de los objetivos fijados en el Plan de Negocio, y se encuentra analizando distintas operaciones corporativas.

INFORMACION DE SEGMENTOS

5. SEGMENTOS DE OPERACIÓN

5.1 Descripción de segmentos y actividades principales

El comité de dirección del Grupo, formado por el presidente, los consejeros ejecutivos y el personal de Alta Dirección examina el rendimiento del Grupo tanto desde la perspectiva del producto como desde la perspectiva geográfica, y ha identificado 4 segmentos de operación sobre los que informar en base a los productos/servicios que ofrece:

1. **Inmobiliario**
2. **Construcción (Edificación e infraestructuras)**
3. **Energía, ingeniería e industria**
4. **Servicios**, nuevo segmento en el ejercicio 2022 tras la adquisición de Kuo.

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

Adicionalmente el Comité de Dirección también usa el **EBITDA Ajustado**, que partiendo del EBITDA excluye las actividades interrumpidas y los efectos de partidas de ingresos y gastos que pueden impactar la calidad del resultado, tales como costes de reestructuración operativa o financiera, gastos legales por litigios, gastos de asesores vinculados a las combinaciones de negocios o a los procesos de reestructuración.

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

La conciliación del resultado de explotación con el EBITDA y EBITDA Ajustado correspondiente al primer semestre de los ejercicios 2022 y 2021 es como sigue:

					2022
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Resultado de explotación	9.941	6.562	213	(50)	16.665
Amortización	1.438	7.820	35	18	9.312
EBITDA (*)	11.379	14.382	248	(32)	25.978
(-) Excesos de provisiones	(10)	(155)	-	-	(165)
(-) Deterioro	(104)	9	-	(28)	(123)
(+) Litigios	4	488	-	-	491
(+) Operaciones corporativas	730	-	-	14	744
(+) Reestructuración financiera	-	11.061	-	-	11.061
(+) Reestructuración operativa	2.060	566	31	15	2.672
EBITDA AJUSTADO (*)	14.074	26.351	279	(45)	40.659

					2021
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Resultado de explotación	6.679	6.648	699	-	14.026
Amortización	599	6.285	-	-	6.884
EBITDA (*)	7.278	12.933	699	--	20.910
(-) Excesos de provisiones	(772)	-	-	-	(772)
(-) Deterioro	1.535	-	-	-	1.535
(+) Litigios	185	420	-	-	605
(+) Operaciones corporativas	131	710	2	-	843
(+) Reestructuración financiera	1.473	-	-	-	1.473
(+) Reestructuración operativa	-	1.283	-	-	1.283
EBITDA AJUSTADO (*)	9.830	15.346	701	-	25.877

(*) EBITDA y EBITDA Ajustado son medidas alternativas de rendimiento (MAR) (Véase el Anexo II Medidas Alternativas de Rendimiento).

Operaciones corporativas: incluye fundamentalmente gastos de asesores externos incurridos con motivo de las combinaciones de negocio y adquisiciones de activos llevadas a cabo en los ejercicios 2022 y 2021

Reestructuración financiera: incluye en 2022 principalmente el ingreso derivado de la quita de la deuda concursal mantenida con proveedores y acreedores del Grupo Joca tras la firmeza de la sentencia judicial que aprobó la propuesta de modificación del convenio de acreedores en abril de 2022 y gastos de asesores externos relacionados con dicho proceso. En 2021 incluye únicamente gastos de asesores relacionados con el proceso de reestructuración financiera.

Reestructuración operativa: incluye fundamentalmente gastos de asesores e indemnizaciones con el proceso de reestructuración operativa y societaria llevadas a cabo en las entidades adquiridas.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

5.2 Información financiera por segmentos

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

					2022
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Cifra de negocio	88.183	206.461	5.299	5.358	305.302
RESULTADO DE EXPLOTACION	9.941	6.562	213	(50)	16.667
EBITDA	11.379	14.382	248	(32)	25.978
EBITDA AJUSTADO	14.074	26.351	279	(45)	40.659
RESULTADO FINANCIERO	(4.124)	5.071	(18)	(23)	906
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	5.817	11.633	195	(73)	17.573

					2021
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Cifra de negocio	15.926	184.471	1.155	-	201.552
RESULTADO DE EXPLOTACION	6.679	6.648	699	-	14.026
EBITDA	7.278	12.933	699	--	20.910
EBITDA AJUSTADO	9.830	15.346	701	-	25.877
RESULTADO FINANCIERO	54.233	(7.738)	-	-	46.495
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	60.642	(1.090)	699	-	60.251

CIFRA DE NEGOCIOS POR ÁREA GEOGRÁFICA	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
España	249.112	165.471
Resto de Europa (Portugal)	10.750	8.922
América (Bolivia, Panamá y Colombia)	45.023	26.599
África	417	560
TOTAL	305.302	201.552

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

El detalle de los activos y pasivos por segmento es el siguiente:

	31 Diciembre 2022				
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Activos intangibles y materiales	32.540	133.708	13.356	613	180.217
Existencias	550.590	104.583	233	45	655.451
Resto de activos	126.134	230.943	3.046	944	361.067
TOTAL ACTIVO	709.264	469.264	16.635	1.602	1.196.735
Pasivo no corriente	163.125	73.885	-	112	237.122
Pasivo corriente	161.227	198.412	4.228	1.293	365.160
TOTAL PASIVO	324.352	272.297	4.228	1.405	602.282

	31 Diciembre 2021				
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Activos intangibles y materiales	30.267	161.003	11.878	-	203.148
Existencias	606.398	61.401	82	-	667.881
Resto de activos	105.721	192.184	73	-	298.618
TOTAL ACTIVO	742.386	414.588	12.673	-	1.169.647
Pasivo no corriente	140.994	79.501	146	-	220.641
Pasivo corriente	163.000	199.851	47	-	362.898
TOTAL PASIVO	303.904	279.352	193	-	583.539

ESTRUCTURA DEL GRUPO

6. ADQUISICIONES

6.1 Combinaciones de negocio

En el ejercicio 2022 el Grupo Urbas ha adquirido distintas empresas del sector inmobiliaria (Grupo CHR), del sector de la seguridad (KUO) y de la ingeniería (Grupo Ingeser) con el objetivo de diversificar sus negocios e incrementar su cuota de mercado en los mismos.

La identificación de los activos netos adquiridos y la asignación del precio de adquisición se completará en el primer semestre del ejercicio 2023, excepto para la adquisición de KUO que ya ha concluido. Urbas determinará el valor razonable en la fecha de adquisición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos, así como cualquier otro ajuste necesario a los importes provisionales, a lo largo del periodo de medición, a medida que se obtenga la información necesaria, proceso en el que cuenta con el asesoramiento de un experto independiente.

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

6.1.1 Combinaciones de negocio en ejercicio 2022

Security Services KUO, S.L.

El 14 de enero de 2022, el Grupo adquirió el 75% de capital social de Security Services KUO, S.L. (“**KUO**”), grupo especializado en la prestación de servicios de seguridad y vigilancia privada.

El detalle de la contraprestación de adquisición es la siguiente:

Contraprestación de adquisición	Miles de euros
Efectivo	120
Contraprestación contingente	-
Contraprestación de adquisición	120

Los costes incurridos relacionados con la adquisición ascienden a 14 miles de euros.

Los valores razonables determinados de los activos y pasivos de Kuo en la fecha de toma de control, tras la realización de un proceso de asignación del precio de compra son los siguientes:

	Miles de euros
Inmovilizaciones materiales	32
Activos financieros no corrientes	207
Activos por impuesto diferido	179
Existencias	29
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	294
Otros activos financieros corrientes	1
Administraciones públicas deudoras	1
Otros activos corrientes	19
Efectivo y equivalentes de efectivo	127
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	(162)
Pasivos por impuesto diferido	-
Otros pasivos no corrientes	(173)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(148)
Otros pasivos corrientes	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(34)
Administraciones públicas acreedoras	(530)
Provisiones a corto plazo	(310)
Activos identificables netos adquiridos (a)	(468)
Menos: Participaciones no dominantes (b)	117
Contraprestación transferida (c)	120
FONDO DE COMERCIO (c) –((a)-(b))	471

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

El fondo de comercio residual asciende a 471 miles de euros y está asociado a los flujos de caja futuros atribuibles a las futuras relaciones con los clientes, las sinergias específicas de Urbas y la fuerza de trabajo. No será deducible a efectos fiscales y se ha asignado a la UGE Servicios.

El negocio adquirido aportó al Grupo Urbas, ingresos ordinarios por importe de 5.359 miles de euros, una pérdida de explotación de 50 miles de euros, y un beneficio neto después de impuestos de 15 miles de euros, para el período comprendido ente la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2022.

Grupo Ingesser

En agosto de 2022, Urbas adquiere las unidades productiva del “**Grupo Ingesser**”, un grupo de referencia a nivel nacional e internacional en servicios de ingeniería, arquitectura, consultoría, energías renovables y digitalización; formado por las sociedades Servicios de Ingeniería y Gestión, S.A., Ingesser Ingeniería y Arquitectura, S.A., Ingesser Sur Ingeniería, S.A., e Ingesser Corporación Catalunya, S.A. La operación lleva aparejada la continuidad de la actividad del Grupo Ingesser -que cuenta en la actualidad con cuatro delegaciones en España, localizadas en Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla-, y el mantenimiento de la mayoría de los puestos de trabajo de la plantilla del Grupo Ingesser, compuesta por 70 profesionales que conforman un equipo multidisciplinar experimentado, altamente cualificado y especializado.

Urbas adquiere todos los activos, bienes, derechos y elementos vinculados al negocio del Grupo Ingesser, incluyendo los más de 120 proyectos actualmente en ejecución -cuya gestión supera los 250 millones de euros-, así como los contratos suscritos con algunas de las mayores empresas de los sectores agroalimentario, logístico, farmacéutico, químico y de la arquitectura, tanto residencial como dotacional e industrial.

Urbas determinará el valor razonable en la fecha de adquisición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos, así como cualquier otro ajuste necesario a los importes provisionales, a lo largo del periodo de medición, a medida que se obtenga la información necesaria, proceso en el que cuenta con el asesoramiento de un experto independiente.

El detalle de la contraprestación de adquisición es la siguiente:

Contraprestación de adquisición	Miles de euros
Efectivo	1.172
Contraprestación contingente	-
Contraprestación de adquisición	1.172

Los costes incurridos relacionados con la adquisición ascienden a 107 miles de euros.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

Los valores razonables determinados provisionalmente de los activos y pasivos del grupo Ingeser en la fecha de toma de control, tras la realización de un proceso de asignación del precio de compra son los siguientes:

	Miles de euros
Activos intangibles: Otros	76
Inmovilizaciones materiales	335
Activos financieros no corrientes	21
Activos por impuesto diferido	374
Existencias	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	372
Otros activos financieros corrientes	-
Administraciones públicas deudoras	270
Otros activos corrientes	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	-
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	-
Pasivos por impuesto diferido	-
Otros pasivos no corrientes	-
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	-
Otros pasivos corrientes	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(273)
Administraciones públicas acreedoras	(854)
Provisiones a corto plazo	-
Activos identificables netos adquiridos (a)	321
Menos: Participaciones no dominantes (b)	-
Contraprestación transferida (c)	1.172
FONDO DE COMERCIO (c) –((a)-(b))	851

El fondo de comercio residual preliminar asciende a 851 miles de euros y está asociado a los flujos de caja futuros atribuibles a las futuras relaciones con los clientes, las sinergias específicas de Urbas y la fuerza de trabajo. Dicho fondo de comercio será deducible a efectos fiscales y se ha asignado a la UGE Energía, ingeniería e industria.

El negocio adquirido aportó al Grupo Urbas, ingresos ordinarios por importe de 3.438 miles de euros, un resultado de explotación (beneficio) de 15 miles de euros, y una pérdida neta después de impuestos de 13 miles de euros, para el período comprendido entre la fecha de adquisición y el 31 de Diciembre de 2022.

Si la adquisición hubiese tenido lugar el 1 de enero de 2022, los ingresos ordinarios proforma consolidados del ejercicio 2022 habrían sido de 4.813 miles de euros, y el resultado neto antes de impuestos (pérdida) de 20 miles de euros. Estos importes se han calculado usando los ingresos y resultados del grupo adquirido y ajustándolos por las diferencias entre las políticas contables del Grupo Urbas y de dicho grupo.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

Grupo CHR

En agosto de 2022, Urbas adquirió el Grupo CHR (“**CHR**”), grupo promotor que opera principalmente en la comunidad autónoma de Castilla y León, con una cartera de más de 1.000 viviendas en diferentes fases de desarrollo distribuidas en 23 promociones, con ventas asociadas por valor de aproximadamente 200 millones de euros. Con esta operación, URBAS entra en el mercado residencial de Castilla y León, región en la que CHR concentra el 80% de su porfolio inmobiliario, gran parte concentrado en la provincia de Valladolid. Urbas integra en esta adquisición a los trabajadores de CHR, que continuarán operando bajo dicha marca.

La compra de CHR se ha llevado a cabo por un precio de 8.611 miles de euros, abonados mediante la entrega de obligaciones necesariamente convertibles en acciones de Urbas y emitidos en base a la autorización aprobada por la Junta General de fecha 6 de agosto de 2021, con vencimiento a los 24 meses de la fecha de la emisión y han sido suscritas íntegramente por los vendedores

El detalle de la contraprestación de adquisición es la siguiente:

Contraprestación de adquisición	Miles de euros
Efectivo	-
Obligaciones necesariamente convertibles	8.611
Contraprestación contingente	-
Contraprestación de adquisición	8.611

Los costes incurridos relacionados con la adquisición ascienden a 397 miles de euros.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

Los valores razonables determinados provisionalmente de los activos y pasivos de CHR en la fecha de toma de control, tras la realización de un proceso de asignación del precio de compra son los siguientes:

	Miles de euros
Activos intangibles: Otros	1
Inmovilizaciones materiales	124
Inversiones inmobiliarias	1.968
Activos financieros no corrientes	52
Activos por impuesto diferido	615
Existencias	19.071
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	144
Otros activos financieros corrientes	994
Administraciones públicas deudoras	642
Otros activos corrientes	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.397
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	(8.871)
Pasivos por impuesto diferido	(735)
Otros pasivos no corrientes	-
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(4.443)
Otros pasivos corrientes	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(6.560)
Administraciones públicas acreedoras	(427)
Provisiones a corto plazo	(4)
Activos identificables netos adquiridos (a)	5.968
Menos: Participaciones no dominantes (b)	-
Contraprestación transferida (c)	8.611
FONDO DE COMERCIO (c) -((a)-(b))	2.643

El fondo de comercio residual asciende provisionalmente a 2.644 miles de euros y está asociado a los flujos de caja futuros atribuibles a las futuras relaciones con los clientes, las sinergias específicas de Urbas y la fuerza de trabajo. No será deducible a efectos fiscales y se ha asignado a la UGE Promoción.

El negocio adquirido aportó al Grupo Urbas, ingresos ordinarios por importe de 3.234 miles de euros, una pérdida de explotación de 56 miles de euros, y una pérdida neta antes de impuestos de 183 miles de euros, para el período comprendido ente la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2022.

Si la adquisición hubiese tenido lugar el 1 de enero de 2022, los ingresos ordinarios proforma consolidados del ejercicio 2022 habrían sido de 6.468 miles de euros, y el resultado neto antes de impuestos (pérdida) de 366 miles de euros. Estos importes se han calculado usando los ingresos y resultados del grupo adquirido y ajustándolos por las diferencias entre las políticas contables del Grupo Urbas y de dicho grupo.

6.1.2 Combinaciones de negocio del ejercicio 2021

A la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios, la contabilización de las combinaciones de negocio ocurridas en 2021 de Joca, Urrutia, Ecisa, Sainsol y Jaureguizar, y la asignación del precio de compra ha concluido, sin que existan diferencias en los valores contabilizados al cierre del ejercicio 2021 respecto de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos (véase la Nota 6.1 de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2021).

6.2 Otras operaciones corporativas

En mayo de 2022, la Sociedad ha adquirido el 90% del capital social de la entidad Fortia Healthcare S.L., sociedad especializada en residencias de mayores, Senior Living y Senior Housing, centros de día, viviendas tuteladas, servicios hospitalarios, atención domiciliaria, teleasistencia y servicios sanitarios digitales-, posicionándose así en el mercado con un portfolio potencial de 5.000 plazas y se posiciona en el segmento Senior.

Esta operación se suma al acuerdo marco firmado con la socimi belga Care Property Invest el pasado mes de enero para la adquisición de suelos y la ejecución completa de proyectos 'llave en mano' en Madrid, Andalucía, Comunidad Valenciana, Galicia y Aragón, con un valor potencial global de hasta 140 millones de euros. La compañía cotizada crea una nueva área de negocio para desarrollar y gestionar centros residenciales y sociosanitarios. El objetivo es alcanzar 2.000 plazas en funcionamiento en 2025 y llegar a 5.000 en 2030. Con esta adquisición, Urbas avanza en su estrategia de diversificación en el sector Senior y Healthcare sumando la gestión directa e integral de los centros residenciales a los servicios de desarrollo inmobiliario y construcción de los proyectos inmobiliarios.

**PRINCIPALES VARIACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS**

7. BALANCE

7.1. ACTIVOS INTANGIBLES

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Fondo de comercio	44.952	63.705
Marca	67.969	67.969
Clasificación	28.298	28.298
Derechos de explotación	14.709	14.639
Relación con clientes privados	1.950	1.950
Cartera de obra	4.777	4.777
Aplicaciones informáticas	696	425
Concesiones	2.324	2.350
Otros activos intangibles	141	52
Coste	165.816	184.165
Amortización acumulada	(6.943)	(2.828)
Deterioro	(3.298)	(3.252)
VALOR NETO CONTABLE	155.575	178.085

El inmovilizado intangible se ha reducido fundamentalmente por el ajuste en el precio de adquisición de Joca que rebajo el importe del fondo de comercio en 22.720 miles de euros (véase la Nota 4.1).

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

7.1.1 Fondo de comercio

El detalle por Unidades Generadoras de Efectivo y sociedades del fondo de comercio a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

UNIDAD GENERADORA DE EFECTIVO	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Promoción		
Grupo CHR	2.643	-
Construcción		
Joca	35.792	58.512
Ecisa	4.731	4.731
Energía, industria e ingeniería		
Sainsol	462	462
Grupo Ingesser	851	-
Servicios		
Kuo	471	-
TOTAL FONDO DE COMERCIO	44.952	63.705

En el ejercicio 2022 Urbas realizó el Test de deterioro de sus fondo de comercio, asignados a la UGE Construcción en el que ha contado con el asesoramiento de un experto independiente. De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de las que dispone la Dirección del Grupo, las previsiones de ingresos de estas sociedades que forman parte de la UGE Construcción atribuibles soportan adecuadamente el valor neto del fondo de comercio registrado asignado a la correspondiente unidad generadora de efectivo, no habiendo identificado indicios de deterioro a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios.

Asimismo, la sensibilidad del test de deterioro realizado permite desviaciones previsibles en las hipótesis claves utilizadas para la determinación del valor recuperable de la UGE que tiene asignada fondo de comercio (volumen de ventas, costes de explotación y tasas de descuento) que no conllevarían deterioro del fondo de comercio.

A 31 de diciembre de 2022, las hipótesis clave sobre las que la Dirección del Grupo ha basado sus proyecciones de flujos de efectivo para la valoración de la Unidad Generadora de Efectivo (UGE), son las siguientes:

- ✓ Consolidación de la recuperación económica en las áreas objetivo de construcción, tanto nacionales como internacionales.
- ✓ Diversificación de la cartera a nivel geográfico: consolidación del incremento del peso internacional en los próximos años.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

- ✓ Ventas: los ingresos totales del negocio de construcción se distribuyen entre los países /zonas en los que opera el Grupo, en base a la actividad actual y la cartera contratada (a corto y medio plazo), así como a las directrices establecidas en el plan de negocio del Grupo (a medio y largo plazo) y sus modificaciones aprobadas por el Consejo de Administración.
- ✓ Las sinergias esperadas en la integración vertical de las distintas áreas de negocio de Urbas así como las resultantes de los procesos de optimización y reestructuración operativa en marcha.
- ✓ Para el descuento de los flujos de caja proyectados se calcula una tasa basada en el coste medio ponderado del capital (WACC). El Grupo utiliza una tasa libre de riesgo tomando como referencia habitualmente el bono a 30 años, en función de la localización, y una prima de mercado basándose en estudios recientes sobre primas exigidas a largo plazo utilizadas de forma general entre los analistas para el negocio y zonas geográficas donde opera.
- ✓ -Se contempla una tasa de crecimiento a perpetuidad del 1,7 %.

7.1.2 Marca

UNIDAD GENERADORA DE EFECTIVO	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Promoción		
Jaureguizar	15.415	15.415
Construcción		
Joca	19.353	19.353
Ecisa	16.584	16.584
Urrutia	16.617	16.617
TOTAL MARCA	67.969	67.969

En el ejercicio 2022 Urbas realizó el Test de deterioro de sus marcas en el que ha contado con el asesoramiento de un experto independiente. De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de las que dispone la Dirección del Grupo, las previsiones de ingresos de estas sociedades soportan adecuadamente el valor neto de las marcas registradas, no habiendo identificado indicios de deterioro a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios.

En el ejercicio 2022 Urbas ha realizado Test de deterioro de las marcas adquiridas en el que ha contado con el asesoramiento de un experto independiente, y en el que igualmente se han utilizado las hipótesis mencionadas en el punto 7.1.1 anterior.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

7.2 INMOVILIZACIONES MATERIALES

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Terrenos y construcciones	20.113	19.734
Mobiliario	487	414
Equipos informáticos	391	237
Otro inmovilizado	11.021	8.748
Coste	32.012	29.133
Amortización acumulada	(7.369)	(4.070)
Deterioro	-	-
VALOR NETO CONTABLE	24.643	25.063

Durante el ejercicio 2022 no se han producido variaciones significativas en este epígrafe.

El epígrafe “Inmovilizado material” incluye elementos totalmente amortizados por importe de 0,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2022 (2021: 0,3 millones de euros).

Al 31 de diciembre de 2022 existen activos que garantizan deuda financiera con garantía hipotecaria por importe de aproximado de 16 millones de euros (2021: 16 millones de euros).

Al 31 de diciembre de 2022, el epígrafe de inmovilizado material incluye activos por derecho de uso con un valor neto contable por importe de 1,7 millones de euros (2021: 1,4 millones de euros). El contrato de arrendamiento más relevantes son los relativos al alquiler de la sede corporativa del Grupo Urbas.

7.3 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Terrenos	12.872	12.872
Construcciones	67.991	61.618
Coste	80.863	74.490
Amortización acumulada	(6.603)	(4.585)
Deterioro	(5.107)	(5.107)
VALOR NETO CONTABLE	69.153	64.798

Durante el ejercicio 2022 no se han producido variaciones significativas en este epígrafe.

El epígrafe “*Inversiones Inmobiliarias*” registra centros comerciales, viviendas y locales de oficinas destinados a su explotación en régimen de alquiler. cuyo valor de mercado es superior al coste de adquisición, para lo cual se han tenido en cuenta valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al grupo, en las que no se han puesto de manifiesto deterioros de valor.

Al 31 de diciembre de 2022 existen inversiones inmobiliarias que garantizan deuda financiera con garantía hipotecaria por importe aproximado de 21 millones de euros (2021: 21 millones de euros).

Al 31 de diciembre de 2022, el epígrafe de Inversiones inmobiliarias incluye activos por derecho de uso con un valor neto contable por importe de 2,9 millones de euros.

Valor de mercado de las inversiones inmobiliarias

Urbas encarga anualmente a expertos independientes no vinculados al Grupo informes para determinar los valores razonables de sus inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo según dichos informes asciende a 76 millones de euros, no habiendo identificado indicios de deterioro en el ejercicio 2022 (2021: 70,3 millones de euros)

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

7.4 ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Instrumentos de patrimonio	234	234
Créditos concedidos a terceros	966	972
Créditos concedidos entidades vinculadas (Nota 9.2.3)	24.337	24.236
Depósitos y fianzas y otros activos financieros	2.657	1.027
Deterioro	(20)	(20)
NO CORRIENTES	28.174	26.449
Instrumentos de patrimonio	260	260
Créditos concedidos a terceros	26.556	22.317
Créditos concedidos entidades vinculadas (Nota 9.2.3)	-	773
Depósitos, fianzas y otros activos financieros	6.783	3.754
Deterioro	(14.202)	(14.202)
CORRIENTES	19.397	12.902
TOTAL	47.571	39.351

Durante el ejercicio 2022 no se han producido variaciones significativas en este epígrafe, excepto por préstamos concedidos a ciertas cooperativas con las que se tienen relaciones comerciales a tipos de interés de mercado con vencimiento en 2023.

A 31 de diciembre de 2022, el epígrafe “Créditos concedidos a entidades vinculadas” del Activo Financiero no Corriente incluye principalmente créditos concedidos al antiguo propietario del grupo Ecisa y actual accionista significativo de Urbas por importe de 24,4 millones de euros, que devenga un tipo de interés de mercado y con vencimiento entre 2023 y 2028 (2021: 24,2 millones de euros). A la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios, la Sociedad ha cobrado un importe de 5 millones de euros.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

7.5 PATRIMONIO NETO

7.5.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2022, el capital social de la Sociedad dominante asciende a 446.456.322,64 euros, representado por 44.645.632.264 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 la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios a 13.219.080 acciones (31 de diciembre de 2021: 4.067.168.681 acciones).

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado en los ejercicios 2022, 2021 ha sido el siguiente:

Capital social y prima de emisión	Número acciones	Miles de euros	
		Valor nominal	Prima de emisión
Saldo a 1 de enero de 2020	34.518.631.163	345.186	56.049
<i>Ampliación de capital</i>			
Compensación de créditos (julio 2020)	120.910.852	1.209	302
Saldo a 31 de diciembre de 2020	34.639.542.015	346.395	56.351
<i>Ampliación de capital</i>			
Conversión de obligaciones (agosto 21)	186.666.666	1.867	933
Compensación de créditos (sept. 2021)	8.517.776.199	85.178	24.888
Conversión obligaciones (sept 2021)	7.142.857	71	29
Conversión obligaciones (dic. 2021)	100.000.000	1.000	400
Gastos ampliación de capital	-	-	(46)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	43.451.127.737	434.511	82.555
<i>Ampliación de capital</i>			
Conversión de obligaciones (feb. 2022)	66.256.702	662	338
Conversión de obligaciones (abril 2022)	70.573.329	706	294
Conversión de obligaciones (abril 2022)	139.577.464	1.396	585
Conversión de obligaciones (agosto 2022)	9.910.714	99	12
Conversión de obligaciones (nov. 2022)	56.542.056	565	40
Conversión de obligaciones (nov. 2022)	10.219.595	102	49
Conversión de obligaciones (dic. 2022)	173.913.043	1.739	261
Conversión de obligaciones (dic. 2022)	667.511.624	6.675	1.936
Gastos ampliación de capital			(25)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	44.645.632.264	446.456	86.044

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

En febrero de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 662.567,02 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 66.256.702 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,005 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 1 obligación convertible de la serie “*Obligaciones Convertibles Gamela Norinversiones noviembre 2021*” de valor nominal de 1.000.000 euros a un precio de conversión de 0,0151 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de mayo de 2022 y están admitidas a cotización.

En abril de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 705.733,29 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 70.573.329 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0042 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 1 obligación convertible de la serie “*Obligaciones Convertibles Gamela Norinversiones noviembre 2021*” de valor nominal de 1.000.000 euros a un precio de conversión de 0,0142 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 22 de junio de 2022 y están admitidas a cotización.

En junio de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 1.395.774,64 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 139.557.464 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0042 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 1.982 obligaciones convertibles de la serie “*Obligaciones Convertibles Proveedores Jaureguizar Diciembre 2021*” de valor nominal de 1.000 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0142 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 14 de julio de 2022 y están admitidas a cotización.

En agosto de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 9.910.714 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0012 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 111 obligaciones convertibles de la serie “*Obligaciones Convertibles Proveedores Jaureguizar Febrero 2022*” de valor nominal de 1.000 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0112 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 15 de septiembre de 2022 y están admitidas a cotización.

En noviembre de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 56.542.056 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0007 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 4 obligaciones convertibles de la serie “*Urbas Obligaciones Convertibles patrocinio C.D. Leganés Enero 2022*” de valor nominal de 151.250 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0107 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de noviembre de 2022 y están admitidas a cotización.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

En noviembre de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 10.219.595 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0048 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 1 obligación convertible de la serie “Urbas *Obligaciones Convertibles patrocinio Fuenlabrada Diciembre 2021*” de valor nominal de 151.250 euros a un precio de conversión de 0,0148 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de noviembre de 2022 y están admitidas a cotización.

En diciembre de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 173.913.043 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0015 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 200 obligaciones convertibles de la serie “Urbas *Obligaciones Convertibles Julio 2021*” de valor nominal de 10.000 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0115 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 16 de diciembre de 2022 y están admitidas a cotización.

En diciembre de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 667.511.624 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0029 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 86.109 obligaciones convertibles de la serie “Urbas *Obligaciones Convertibles Grupo CHR 2022*” de valor nominal de 100 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0129 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de diciembre de 2022 y están 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 dominante, tanto directas como indirectas, eran las siguientes:

Accionistas significativos	31 de diciembre 2022	
	% Directo	% Indirecto
Juan Antonio Acedo Fernández (*)	0,000	20,770
Juan Antonio Ibáñez Fernández (**)	0,000	20,770
Alza Real Estate, S.A.	14,287	0,005
H.H. Sheik Mohamed Bin Khalifa (****)	0,000	4,849
José Antonio Bartolomé Nicolás (***)	0,000	4,054

(*) A través de la entidad Quantium Netherlands BV

(**) A través de la entidad Darivenia Markets BV

(***) A través de las entidades Eurocometa, S.L.; Desarrollos Imicos, S.L.; Arrendaplus, S.L. y Rentas Madrid Capital, S.L.

(****) A través de Al Alfa Holding, LLC

Pactos de sindicación de voto

El 19 de octubre de 2021 se informó de la suscripción de un Pacto de sindicación de voto entre Robisco Capital Markets, S.L., titular indirecto de un 20,77 % del capital de la Sociedad, 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 Urbas. 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, S.L. (Don Juan Antonio Ibáñez Fernández). Con fecha 19 de abril de 2022, se extingue dicho pacto.

El 22 de noviembre de 2021 se informó de la suscripción de otro Pacto de sindicación de voto entre Quantium Venture, S.L., titular indirecto de un 20,77 % del capital de la Sociedad 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 Urbas. 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 Quantium Venture, S.L. (D. Juan Antonio Acedo Fernández).

7.5.2 Prima de emisión

La prima de emisión al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 asciende a 86.044 y 82.555 miles de euros, respectivamente.

El aumento del saldo del ejercicio 2022 corresponde principalmente a los procesos de ampliación de capital descritos en la Nota 7.5.1.

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.

7.5.3 Acciones propias

La Junta General de Accionistas celebrada el 6 de agosto de 2021 autorizó, al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, delegando en él para proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos.

La presente autorización tendrá una duración de 5 años contados a partir de la fecha de la presente Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables debiendo ejecutarse exclusivamente al amparo de un programa de recompra o estabilización contemplada en el Reglamento sobre abuso de mercado o de un contrato de liquidez de los previstos en la Circular 1/2017 de la CNMV.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

Consecuencia del acuerdo de reducción de precio de adquisición del Grupo Joca, Urbas ha recibido la devolución de parte del precio de compra pagado, mediante la entrega de 1.600.000.000 acciones propias el 19 de abril de 2022, que pasan a la autocartera y cuyo destino está siendo analizado por el Consejo de Administración.

7.5.4 Otros instrumentos de patrimonio neto

Al 31 de diciembre de 2022 y conforme a los requerimientos de la NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación”, el saldo de este epígrafe del balance consolidado 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, (2021: 34.452 miles de euros) que se está en proceso de ejecución.

7.5.5 Participaciones no dominantes

El Patrimonio Neto atribuido a las Participaciones no dominantes a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 corresponde fundamentalmente a las sociedades que se detallan a continuación:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Construcciones Urrutia, S.A. ⁽¹⁾	4.950	4.517
Druet Real Estate, S.L. ⁽¹⁾	8.480	8.991
Urbanijar Ibérica, S.L. ⁽²⁾	812	812
Kuo ⁽³⁾	(113)	
Otras	1	40
Total participaciones no dominantes	14.130	14.360

⁽¹⁾ Se corresponde con las participaciones del 30,05 % y del 49,30 % en las entidades adquiridas en 2021 Construcciones Urrutia, S.A. y Druet Real Estate, S.L., respectivamente.

⁽²⁾ Se corresponde con las participaciones del 40% en la entidad adquirida en 2017 Urbanijar Ibérica, S.L.

⁽³⁾ Se corresponde con las participaciones del 25% en la entidad adquirida en 2022 Kuo.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

7.6 DEUDA FINANCIERA

El detalle de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Entidades de crédito	116.913	157.091
Fondos de inversión	128.818	98.366
Arrendamiento financiero ⁽¹⁾	6.798	4.318
Obligaciones necesariamente convertibles en capital	1.434	5.434
Deuda Financiera Bruta	253.963	265.209
Efectivo y equivalentes de efectivo	(31.422)	(26.070)
Deuda Financiera Neta ⁽²⁾	222.541	239.139

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2022 incluye pasivos por arrendamiento originadas en aplicación de la NIIF 16 por importe de 4.666 miles de euros (2021: 1.425 miles de euros).

⁽²⁾ Deuda Financiera Bruta y Deuda Financiera Neta son Medidas Alternativas de rendimiento (MAR). (Véase Anexo II Medidas Alternativas de Rendimiento).

La deuda financiera neta **se reduce en el ejercicio 2022 en un 7%** respecto a los niveles del ejercicio 2021.

El vencimiento de la deuda financiera a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Miles de euros	31 Diciembre 2022
Deuda financiera bruta	253.963
Vencimiento	
A un año	70.202
A dos años	14.220
A tres años	117.437
A cuatro años	11.801
A cinco años y posterior	40.303

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

7.6.1 Deuda Financiera con entidades de crédito y pasivos por arrendamiento financiero

El detalle de la deuda financiera con entidades de crédito y pasivos por arrendamiento financiero al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022 (*)	31 Diciembre 2021
Arrendamiento financiero	6.798	4.318
Préstamos hipotecarios	67.886	106.160
Otros préstamos	26.820	25.848
Pólizas de crédito	8.706	5.206
Descuento comercial y confirming	11.163	13.756
Deuda concursal Grupo Joca	2.338	6.121
Total	123.711	161.409

El vencimiento de la deuda financiera con entidades de crédito y pasivos por arrendamiento financiero al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Miles de euros	31 Diciembre 2022
Deuda financiera	123.711
Vencimiento	
A un año	34.425
A dos años	13.720
A tres años	23.462
A cuatro años	11.801
A cinco años y posterior	40.303

El detalle de las deudas financieras con entidades de crédito con vencimiento en un año es el siguiente:

Miles de euros	31 Diciembre 2022
Deuda financiera con vencimiento a un año	34.425
Arrendamiento financiero	1.791
Préstamos hipotecarios ⁽¹⁾	9.584
Otros préstamos	6.751
Pólizas de crédito	5.046
Descuento comercial y confirming	11.163
Deuda concursal Grupo Joca	89

⁽¹⁾ Incluye: préstamos con la SAREB por importe de 1.898 miles de euros que se cancelarán mediante dación en pago en el primer semestre de 2023

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

Al 31 de diciembre de 2022, existe deuda financiera con vencimiento superior a un año asociada a la financiación de proyectos inmobiliarios por importe de 35.334 miles de euros que se presenta bajo el epígrafe del balance Deuda Financiera Corriente.

La deuda financiera con entidades de crédito devenga un tipo de interés medio comprendido en el rango del 4%-6% anual.

El 41% de dicha deuda está referenciada a tipos de interés fijo comprendido entre el 3,5% y el 8%.

7.6.2 Deuda financiera con Fondos de Inversión

El detalle de la deuda financiera con fondos de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
FONDO A (Rounshield)	91.572	57.439
FONDO B	2.403	2.403
FONDO C	13.288	13.288
FONDO D	-	13.551
FONDO E	5.680	4.906
FONDO F	3.750	3.750
FONDO G	3.836	-
FONDO H	3.070	-
OTROS ⁽¹⁾	5.219	3.028
Total	128.818	98.365

⁽¹⁾ Incluye deuda financiera con fondos de inversión y otras entidades alternativas de financiación, fundamentalmente relacionada con el descuento de certificaciones de obra en proyectos de construcción.

En el ejercicio 2022, se ha cancelado la Deuda con el Fondo D. A la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios, Urbas se encuentra en negociaciones avanzadas para: (i) liquidar la deuda vencida con Fondos C por importe de 13.288 miles de euros mediante su capitalización, y (ii) reestructurar el vencimiento de la deuda financiera mantenida con el Fondo E por importe de 5.277 miles de euros hasta el período 2024-2025, de manera que coincida con la entrega de la promoción inmobiliaria que financia. La deuda con el fondo F se cancelará tras la venta del terreno que garantiza la deuda, estando prevista su cancelación en 2023

El 97% de dicha deuda está referenciada a tipos de interés fijo comprendido entre el 10% y 12%.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

El vencimiento de la deuda financiera con fondos de inversión al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Miles de euros	31 Diciembre 2022
Deuda financiera con fondos de inversión	128.818
Vencimiento	
A un año	34.343
A dos años	500
A tres años	93.975
A cuatro años	-
A cinco años y posterior	-

7.6.3 Obligaciones necesariamente convertibles

El detalle de la deuda financiera por obligaciones necesariamente convertibles al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	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 durante 2021	(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
Obligaciones emitidas durante 2022	
Proveedores Jaureguizar	1.982
Proveedores Jaureguizar II	111
Club Deportivo Leganés, S.A.D.	605
Baloncesto Fuenlabrada, S.A.D.	151
Grupo CHR 2022	8.611
Obligaciones convertidas a capital durante 2022	(15.460)
Deuda por obligaciones al 31 de diciembre de 2022	1.434

La conversión en acciones de Urbas, se efectúa a un tipo de canje que depende normalmente del valor medio de cotización de las acciones de Urbas en un período de tiempo anterior al momento de suscripción. Las obligaciones convertibles de Urbas no pagan intereses.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

7.7 EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Terrenos y solares	566.875	568.791
Obra en curso (Ciclo largo)	49.457	51.549
Inmuebles terminados	20.383	18.200
Anticipos	8.753	19.876
Otras	9.983	9.465
Total Existencias	655.451	667.881

Las variación neta habida en este epígrafe incluyen la venta de suelos y unidades de viviendas construidas así como las altas derivadas de la combinación de negocio de CHR.

7.7.1 Terrenos y solares

En esta partida se registran el coste de adquisición de terrenos y solares destinados a su venta directa o a su desarrollo inmobiliario. Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo posee una cartera de suelo con una superficie total de 17,5 millones de metros cuadrados.

7.7.2 Obra en curso (ciclo largo)

En esta partida se registran las existencias inmobiliarias correspondientes a promociones que el Grupo construye y promueve.

7.7.3 Inmuebles terminados

En esta partida se registra el coste de la parte no vendida de promociones inmobiliarias ya terminadas.

7.7.4 Anticipos

Los anticipos entregados a proveedores incluyen entregas a cuenta realizadas por el Grupo a sus proveedores en el curso ordinario de la actividad de construcción, así como pagos a cuenta del precio a satisfacer en la adquisición de ciertos terrenos y solares estando previsto la adquisición de los mismos en los plazos establecidos.

7.7.5 Valor de mercado de las existencias inmobiliarias

Urbas encarga anualmente a expertos independientes no vinculados al Grupo informes para determinar los valores razonables de sus existencias inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable de las existencias inmobiliarias (Gross Asset Value o GAV) del Grupo según dichos informes asciende a 824 millones de euros, no habiéndose identificado ningún indicio de deterioro a la fecha de formulación de estos Estados Financieros (2021: 721 millones de euros).

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo posee existencias inmobiliarias que garantizan deuda hipotecaria por importe de 187 millones de euros (2021: 157,3 millones de euros)

7.8 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

Este epígrafe aumenta por la mayor actividad en todos los negocios.

Al 31 de diciembre 2022, Urbas tenía registrado en el epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” del balance consolidado obra ejecutada pendiente de certificar en reclamación por importe de 7,8 millones de euros (4 proyectos), al contar con informes de peritos técnicos y asesores legales que confirman que dichos importes serán recuperados con alta probabilidad. La naturaleza de dichas reclamaciones se corresponde principalmente con costes incurridos en exceso y reclamados. A 31 de diciembre de 2022, las reclamaciones presentadas no han sido definitivamente resueltas.

7.9 ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

Este epígrafe aumenta por la mayor actividad por la mayor actividad en todos los negocios.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

RESULTADOS

8. RESULTADOS

8.1 RESULTADO DE EXPLOTACION

El resultado de explotación por segmentos es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
INMOBILIARIO	9.941	6.679
CONSTRUCCION	6.562	6.648
ENERGIA, INGENIERIA E INDUSTRIA	213	699
SERVICIOS	(50)	-
TOTAL	16.665	14.026

En el ejercicio 2022, el resultado de explotación mejora en un 20% respecto al del ejercicio anterior.

Al 31 de diciembre de 2022 la cartera de pedidos de construcción contratada y pendiente de ejecutar de construcción asciende a 634.893 miles de euros (2021: 479.047 miles de euros). De dicha cartera

	%	
	2022	2021
Nacional	58%	70%
Extranjero	42%	30%
TOTAL CARTERA POR ÁREA GEOGRÁFICA	100%	100%

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

8.2 RESULTADO FINANCIERO

El resultado financiero del ejercicio 2022 incluye (i) la incorporación a existencias de gastos financieros por importe de 3.124 miles de euros, y (ii) el efecto de la quita de deuda financiera tras la aprobación de la propuesta de modificación del concurso de acreedores del Grupo Joca, resultando en un ingreso financiero por importe de 14.844 miles de euros. Los efectos de la modificación del convenio de acreedores se resumen en:

	Miles de Euros		
	31 Diciembre 2021	Quita	31 Diciembre 2022
Deuda con entidades de crédito ⁽¹⁾	6.121	(3.783)	2.338
Deuda con proveedores y acreedores ⁽²⁾	17.495	(11.061)	6.434
TOTAL DEUDA CONCURSAL	23.616	(14.844)	8.772
NO CORRIENTE	2.350		8.437
CORRIENTE	21.266		335

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2022 la Deuda concursal con entidades de crédito asciende a 2.338 miles de euros, cuyo vencimiento a corto plazo es de 89 miles de euros.

⁽²⁾ Al 31 de diciembre de 2022 la Deuda concursal con proveedores y acreedores asciende a 6.434 miles de euros, cuyo vencimiento a corto plazo es de 245 miles de euros.

8.3 IMPUESTOS

8.3.1 Impuestos aplicables

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.

Adicionalmente y como consecuencia de las operaciones de adquisición realizadas en 2021 existen en el Grupo Urbas otros grupos fiscales consolidados:

- ✓ Grupo Fiscal 171 0B siendo la sociedad representante Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.A. y al que se le aplica la normativa foral del impuesto sobre Sociedades de Bizkaia y que en 2021 integra 5 sociedades, entre otras Teslabarri, S.A.; Bidarte Gestión, S.L.; Sociedad Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.A.
- ✓ Grupo Fiscal siendo la sociedad representante Murias Construcciones, S.A., S.A. y al que se le aplica la normativa foral del impuesto sobre Sociedades de Guipuzkoa y que en 2021 integra 12 sociedades, entre otras Arraso Park, S.L., Parque Comercial Echavarri, S.L.

Las demás sociedades residentes en España que no están integradas en alguno de los anteriores grupos fiscales tributan en el Impuesto sobre Sociedades de forma individual.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

Las sociedades españolas, ya tributen de manera individual o consolidada, estuvieron sujetas durante 2021 a un tipo general de gravamen del 25%. Por excepción, el grupo Jaureguizar, el Grupo Murias y Urrutia que en virtud de la normativa foral aplicable Vizcaya, Guipúzcoa y Álava tributan a un tipo de gravamen del 24%.

8.3.2 Impuesto sobre Sociedades

El gasto por impuesto de sociedades del ejercicio ha sido calculado sobre la base de la mejor estimación que se espera para el año y de los tipos impositivos vigentes en los diferentes países que conforman la estructura del Grupo a la fecha de estos Estados Financieros Intermedios.

8.3.3 Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre de 2022 el importe neto de los impuestos diferidos contabilizados asciende a 12.263 miles de euros (2021: 12.693 miles de euros).

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

8.4 BENEFICIO POR ACCIÓN

El detalle del promedio ponderado de acciones al 30 de junio de 2022 y 2021, es el siguiente:

	31 Diciembre 2022		31 Diciembre 2021	
	Promedio ponderado		Promedio ponderado	
	Acciones ordinarias	Acciones dilusivas	Acciones ordinarias	Acciones dilusivas
Acciones emitidas (*)	42.595.841.923	42.595.841.923	37.164.987.092	37.164.987.092
Acciones potencialmente dilusivas	-	701.751.774	-	971.504.800
Total	42.595.841.923	43.297.593.697	37.164.987.092	38.136.491.892

(*) Incluye las acciones propias recibidas por la modificación del contrato de adquisición del Grupo Joca

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

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

Los efectos dilusivos en el ejercicio 2022 están condicionados por la conversión de las obligaciones necesariamente convertibles en acciones ordinarias.

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

	2022	2021
Beneficio / (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la dominante (miles de euros)	16.247	59.963
Ganancias / (pérdidas) por acción básicas (en euros)	0,00038	0,00162
Ganancias / (pérdidas) por acción diluidas (en euros)	0,00038	0,00158

OTRA INFORMACIÓN

9. OTRA INFORMACION

9.1 COMPROMISOS Y GARANTIAS

9.1.1 Compromisos

Los compromisos consisten en obligaciones incondicionales futuras (no cancelables o, si lo son, sólo bajo determinadas circunstancias) por acuerdos comerciales. Estos compromisos han sido cuantificados con las mejores estimaciones de Urbas, utilizando, en caso de no estar fijados contractualmente, precios y otras variables que son consistentes con las consideradas en el cálculo del valor recuperable de los activos.

A 31 de diciembre de 2022 no existen compromisos firmes de compras, inversión o gasto significativos en el Grupo Urbas.

9.1.2 Garantías

Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 208.511 miles de euros (2021: 162.685 miles de euros), principalmente avales provisionales y definitivos de licitación y contratación de obras presentadas ante organismos públicos y privados, disponiendo de líneas de avales adicionales por importe de 132.056 miles de euros.

Adicionalmente Urbas Grupo Financiero, S.A., tenía otorgadas garantías corporativas a principalmente a sus empresas filiales por importe de 23 millones de euros

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 estos Estados Financieros Intermedios, la probabilidad de que se produzca un incumplimiento que suponga responder de los compromisos asumidos con impacto significativo es remota, habiéndose recogido en los estados financieros intermedios provisiones para cubrir riesgos probables derivados de la ejecución de los avales antes mencionados.

9.2 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES VINCULADAS

Se consideran “partes vinculadas” a Urbas, adicionalmente a las entidades dependientes, asociadas y multigrupo, los accionistas con influencia significativa, el personal clave de la Dirección de la Sociedad Dominante (miembros de su Consejo de Administración y Alta Dirección junto con sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer influencia significativa o tener su control o ser influido por ellas.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

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

9.2.1 Consejo de Administración

La condición de miembro del Consejo de Administración es retribuida conforme a lo dispuesto en los Estatutos Sociales. La retribución por dichas funciones consiste en una remuneración fija 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 (auditoría y nombramientos y retribuciones) 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 8 de julio de 2022 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 2022 por importe de:

	Miles de euros	
	2022	2021
Remuneración fija por pertenencia al Consejo de Administración		
Presidente y Consejero delegado	80	80
Vicepresidente	60	60
Vocal	12	12
Consejero coordinador	5	5
Secretario (No consejero)	25	25
Dietas por asistencia (por sesión)		
Consejo de Administración	1	0,75
Comisiones	0,75	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 8 de julio de 2022. La retribución durante el ejercicio 2022 del actual consejero delegado de Urbas así como la de los consejeros que ejercen igualmente funciones ejecutivas asciende a 180 y 210 miles de euros, respectivamente (2021: 180 y 120 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.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

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 2022, 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 9.2.2, 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 45 miles de euros (2021: 40 miles de euros). La póliza también cubre a las distintas sociedades del Grupo bajo ciertas circunstancias y condiciones.

Durante el ejercicio 2022, el Consejo de Administración se reunió un total de 15 ocasiones (2021: 20 reuniones); el Comité de Auditoría en 16 ocasiones (2021: 12 ocasiones), y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en 13 ocasiones (2021: 12 ocasiones).

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

El desglose de las retribuciones por concepto (en miles de euros) recibidas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en el ejercicio 2022 es el siguiente:

Miembro del Consejo de Administración	Cargo	Asignación fija	Dietas		Contrato Consejero Ejecutivo	Total
			Consejo	Comisión		
D. Juan Antonio Acedo Fernández	Presidente y consejero delegado	80	15	-	180	275
D. Adolfo José Guerrero	Consejero ejecutivo	12	15	-	150	177
D. Jaime Polanco Soutullo	Consejero independiente	12	15	10	-	37
D. Jesús García Ponga	Consejero independiente	12	15	12	-	39
D. Joao Jose de Gouveira ⁽¹⁾	Consejero dominical	12	15	-	-	27
D. Luis Ramos Atienza	Consejero independiente	12	15	22	-	49
D. Pablo Cobo del Moral	Consejero ejecutivo	12	15	-	30	57
Sanzar Asesoría, S.L. ⁽²⁾	Consejero independiente	18	15	22	-	55
Total retribuciones del Consejo de Administración		170	120	66	360	716

⁽¹⁾ Representa al accionista HH. Sheik Mohammed Bin Khalifa.

⁽²⁾ Representada por D. Ignacio Checa Zabala.

Con fecha 19 de abril de 2022, D. Alberto Aragonés presentó su dimisión como miembro del Consejo de Administración. La Junta General de Accionistas celebrada el 8 de julio de 2022 designó como consejero a D. Juan Antonio Acedo Fernández, con el carácter de ejecutivo, ocupando la vacante producida por la caducidad en el cargo de la entidad Quamtium Ventures, S.L (representada hasta dicha fecha por D. Juan Antonio Acedo Fernández) y adicionalmente en esa misma fecha se reelige y nombra a D. Adolfo Guerrero Hidalgo y a D. Pablo Cobo Moral como consejeros con el carácter de ejecutivo.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

El desglose de las retribuciones por concepto (en miles de euros) recibidas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en el ejercicio 2021, es el siguiente:

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

⁽¹⁾ Representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández

⁽²⁾ Representa al accionista HH. Sheik Mohammed Bin Khalifa

⁽³⁾ Representada por D. Ignacio Checa Zabala.

La Junta General de Accionistas celebrada el día 6 de agosto de 2021 fijo en 9 el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, designándose como nuevos Consejeros a D. Alberto Aragonés Monja y a D. Joao Jose de Gouveira, con el carácter de dominical, y a D. Jesús García de Ponga y D. Jaime de Polanco Soutullo con el carácter de independientes, ocupando las vacantes existentes y en sustitución de D. Ignacio Alonso Villalobos que abandonó el Consejo de Administración. En esa misma fecha se ratificó a D. Luis Ramos Atienza como consejero con el carácter de independiente.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022**

9.2.2 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 9.2.1

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 2022, la Alta Dirección del grupo incluye aparte de los consejeros ejecutivos a 9 directores (7 hombres y 2 mujeres), estando los mismos contratados en distintas sociedades del Grupo Urbas (2021: 5 directores; 4 hombres y 1 mujer). La retribución recibida por los miembros actuales de la Alta Dirección en el ejercicio 2022 asciende a 1.014 miles de euros (2021: 63 miles de euros).

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.

9.2.3. Operaciones con partes vinculadas

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

Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada	31 Diciembre 2022		
	Consejo de administración y Alta Dirección	Otras partes vinculadas	Total
Servicios exteriores	950	-	950
Aprovisionamientos	-	66	66
Gastos de personal	965	-	965
Total gastos	1.915	66	1.981
Ingresos financieros	-	101	101
Total ingresos	-	101	101

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022**

Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada	31 Diciembre 2021		
	Consejo de Administración y Alta Dirección	Otras partes vinculadas	Total
Servicios exteriores	680	-	680
Gastos de personal	51	-	51
Total gastos	731	-	731
Ingresos	-	101	101
Total ingresos	-	101	101

Balance consolidado	31 Diciembre 2022		
	Consejo de Administración y Alta Dirección	Otras partes vinculadas	Total
Activos financieros no corrientes ⁽¹⁾	-	24.337	24.337
Activos financieros corrientes	-	-	-
Otros pasivos no corrientes ⁽²⁾	-	6.853	6.853
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.101	79	1.180
Otros pasivos corrientes ⁽³⁾	-	632	632

⁽¹⁾ Crédito concedido a Al Alfia Holding LLC por importe de 24.337 miles de euros, sociedad vinculada a accionista significativo, que devenga un interés anual de mercado.

⁽²⁾ Deuda mantenida con Alza Residencial, S.L. por importe de 603 miles de euros, sociedad vinculada con accionista significativo, y Deuda mantenida con Al Alfia Holding LLC por importe de 6.250 miles de euros, sociedad vinculada con accionista significativo, que devenga un tipo de interés anual de mercado.

⁽³⁾ Deuda mantenida con Alza Residencial, S.L. por importe de 624 miles de euros, sociedad vinculada con accionista significativo, así como deuda con Laite Business, S.L. y con Iuris Consultatio L&K, S.L. por importe de 8 miles de euros, sociedades vinculadas con consejeros.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

	31 Diciembre 2021		
Balance consolidado	Consejo de Administración y Alta Dirección	Otras partes vinculadas	Total
Activos financieros no corrientes ⁽¹⁾	-	24.236	24.236
Activos financieros corrientes ⁽²⁾		773	773
Otros pasivos no corrientes ⁽³⁾	-	7.803	7.803
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	548	-	548
Otros pasivos corrientes ⁽⁴⁾	-	997	997

- (1) Crédito concedido a Al Alfia Holding LLC por importe de 24.236 miles de euros, sociedad vinculada a accionista significativo, que devenga un interés anual de mercado.
- (2) Créditos concedidos a Rialpa's World, S.L. y JHomes por importe de 762 y 11 miles de euros. Respectivamente, sociedades vinculadas con accionista.
- (3) Deuda mantenida con Alza Residencial, S.L. por importe de 603 miles de euros, sociedad vinculada con accionista significativo y deuda mantenida con Al Alfia Holding LLC por importe de 7.200 miles de euros, sociedad vinculada con accionista significativo, que devenga un tipo de interés anual de mercado.
- (4) Deuda mantenida con Alza Residencial, S.L. por importe de 624 miles de euros, sociedad vinculada con accionista significativo, deuda mantenida Rialpa's World, S.L. por importe de 365 miles de euros, sociedad vinculada a accionista, así como deuda con Laite Business, S.L. y con Iuris Consultatio L&K, S.L. por importe de 8 miles de euros, sociedades vinculadas con consejeros.

9.3 PLANTILLA

La plantilla total consolidada de Urbas al 31 de diciembre de 2022 asciende a 954 empleados (2021: 840 empleados), de los cuales un 23% son mujeres (2021: 22% mujeres), y localizados en España 758 empleados (2021: 532 empleados); Portugal 153 empleados (2021: 146 empleados); África 23 empleados (2021: 40 empleados) y Latinoamérica 20 empleados (2021: 122 empleados).

La plantilla media de Urbas distribuida por categorías profesionales y por géneros es la siguiente:

	31 Diciembre 2022		31 Diciembre 2021	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Alta Dirección	2	7	1	4
Directivos	11	57	5	20
Licenciados y técnicos	93	286	78	101
Técnicos de grado medio	58	321	20	104
Administrativos y comerciales	88	34	71	36
Oficiales y Operarios	50	328	34	333
	302	1.033	209	598
Total plantilla media	1.335		807	

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

El Grupo Urbas cuenta a 31 diciembre de 2022 con un total de 16 trabajadores con discapacidad (1,7 % de la plantilla) (2021: 9 trabajadores, 1,1% de la plantilla).

9.4 HONORARIOS DE AUDITORIA

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), así como por otros auditores durante el ejercicio 2021 y 2020 son los siguientes:

	Miles de euros			
	Baker Tilly Auditores, S.L.P.		Otros Auditores	
	2022	2021	2022	2021
Servicios de auditoría ⁽¹⁾	300	232	36	36
Otros servicios de verificación ⁽²⁾	27	165	-	-
Total servicios de auditoría y relacionados	327	397	36	36
Otros servicios	-	-	23	23
Total servicios profesionales	327	397	59	59

(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.

9-5 INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

Debido a la tipología de la actividad llevada a cabo por las sociedades del Grupo, así como a las medidas de concienciación, llevadas a cabo en las sociedades adquiridas, e internamente, para minimizar el posible impacto medioambiental, el Grupo no tiene gastos, activos, ni provisiones significativas de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio neto, la situación financiera y sus resultados.

9.6. HECHOS POSTERIORES

9.6.1 Ampliación de capital

En enero de 2023, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 500.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 48.543.689 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 14.563,11 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 50 obligaciones convertibles de la serie “*Urbas Obligaciones Convertibles Julio 2021*” de valor nominal de 10.000 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0103 euros por acción. Estas acciones están pendientes de ser inscritas en el Registro Mercantil de Madrid y de ser admitidas a cotización.

En enero de 2023, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 950.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 92.233.009 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 77.669,91 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 95 obligaciones convertibles de la serie “*Urbas Obligaciones Convertibles Septiembre 2021*” de valor nominal de 10.000 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0103 euros por acción. Estas acciones están pendientes de ser inscritas en el Registro Mercantil de Madrid y de ser admitidas a cotización.

Con estas ampliaciones de capital, a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios, el capital social de la Sociedad dominante asciende a 447.864.089,62 euros, representado por 44.786.408.962 acciones ordinarias de una sola clase, con un valor nominal de 0,010 euros

9.6.2 Emisión de obligaciones

El Consejo de Administración en fecha 26 de enero de 2023, al amparo de la autorización de la Junta General de Accionistas de fecha 6 de agosto de 2021, acordó la emisión de 800 obligaciones necesariamente convertibles en capital de Urbas de 1.000 euros de valor nominal cada una de ellas por un importe nominal conjunto de 800.000 euros (la serie “*Urbas Obligaciones Convertibles Fraorgi Enero 2023*”), en los siguientes términos y condiciones:

- ✓ Las obligaciones convertibles no devengarán intereses.
- ✓ Duración 12 meses a partir de su fecha de emisión (la “Fecha de vencimiento”).
- ✓ Conversión de las obligaciones convertibles en acciones de Urbas en todo caso a partir de su inscripción en el Registro Mercantil, tomando como fecha de efecto aquella en que se remita la correspondiente notificación de conversión (la “Fecha de Conversión”)
- ✓ El precio de conversión de las obligaciones convertibles será el valor medio de cotización de las acciones de Urbas en el mercado oficial en los 20 días anteriores a su fecha de conversión.
- ✓ Las obligaciones convertibles se emiten con exclusión del derecho de suscripción preferente.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

Además, el Consejo de Administración en fecha 26 de enero de 2023, al amparo de la autorización de la Junta General de Accionistas de fecha 6 de agosto de 2021, acordó la emisión de 5.000 obligaciones necesariamente convertibles en capital de Urbas de 1.000 euros de valor nominal cada una de ellas por un importe nominal conjunto de 5.000.000 euros (la serie “*Urbas Obligaciones Convertibles CHR Enero 2023*”), en los siguientes términos y condiciones:

- ✓ Las obligaciones convertibles no devengarán intereses.
- ✓ Duración 24 meses a partir de su fecha de emisión (la “Fecha de vencimiento”).
- ✓ Conversión de las obligaciones convertibles en acciones de Urbas en todo caso a partir de su inscripción en el Registro Mercantil o desde el 28 de febrero de 2023, tomando como fecha de efecto aquella en que se remita la correspondiente notificación de conversión (la “Fecha de Conversión”) que deberá producirse en un período máximo de 15 días naturales desde que se produzca el primero de los hechos antes descritos. Una vez cerrado el primer período de conversión, cada tenedor de obligaciones convertibles tendrá derecho a convertir obligaciones convertibles una vez transcurridos períodos de dos meses naturales desde el cierre de cada período de conversión.
- ✓ El precio de conversión de las obligaciones convertibles será el valor medio de cotización de las acciones de Urbas en el mercado oficial en los 30 días anteriores a su fecha de conversión.
- ✓ Las obligaciones convertibles se emiten con exclusión del derecho de suscripción preferente.

A la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios, las obligaciones descritas se encuentran pendientes de suscripción y conversión.

9.6.3 Acuerdo con el Ministerio de Vivienda Saudí

En enero de 2023, la Sociedad ha firmado un acuerdo con Ministerio de la Vivienda de Arabia Saudí (MONRAH, Ministry of Municipal and Rural Affairs and Housing) y el Ministerio de Inversiones (MISA, Ministry of Investment) para participar en los proyectos inmobiliarios incluidos en ‘Visión 2030’, programa gubernamental que prevé desarrollar 75.000 viviendas adicionales hasta 2030 y alcanzar el objetivo del 70% de las viviendas en propiedad.

La firma de este acuerdo llega después de que la Empresa Nacional de la Vivienda de Arabia Saudí (NHC, National Housing Company) haya calificado a URBAS para desarrollar paquetes de actuación de entre 500 y 1.500 viviendas, valorando sus capacidades y experiencia en promoción inmobiliaria y la aplicación de tecnologías innovadoras, sostenibles y eficientes en construcción residencial.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

En esta área, la filial constituida para el desarrollo de las actividades de Ubras en el Golfo Pérsico, viene trabajando para adjudicarse un proyecto de entre 1.000 y 1.500 viviendas en uno de los desarrollos de NHC en Riad.

Este proyecto se construirá con las capacidades de la joint venture constituida en agosto de 2022 con **Arkal Contracting Company** (“Arkal”), constructora saudí perteneciente a SAR el Príncipe Sultán bin Abdullah bin Abdulaziz Al Saud. El objeto de esta alianza es participar en megaproyectos de infraestructuras (también en el marco del Programa ‘Visión 2030’ como son como los desarrollos Qiddiya Entertainment City, NEOM, Red Sea Project o Roshn), sumando al posicionamiento de Arkal en el país, el liderazgo, la experiencia internacional y las capacidades de Ubras y la de todas sus compañías y en todos los sectores de obra civil, ingeniería, edificación residencial y no residencial, industrial y energía.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

ANEXO I. – VARIACIONES EN EL PERIMETRO DE CONSOLIDACION

Las principales sociedades que se incorporan al perímetro de consolidación en el ejercicio 2022 son las siguientes:

Sociedad dependiente

Security Services KUO, S.L.
Fortia Healthcare, S.L.
Ingesser Activa, S.L.
Ingesser Ingeniería Activa, S.L.
Aran 4 Promotora, S.L.
Asenor 2000, S.L.
Desarrollos 5 Real Estate, S.L.
Desarrollos Urbanísticos Valladolid, S.L.
Madrid Promlive, S.L.
Obras, Informes y Edificaciones, S.L.
Proyectos y Desarrollos Urbanísticos Madrid, S.L.
Ribera Partners, S.L.
Espacio Duero, S.L.
Trinder Ítems, S.L.
Urbas Energy Development, S.L.

ANEXO II – MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (MAR)

Los Estados Financieros Intermedios y el Informe de Gestión Consolidado del segundo semestre de 2022 incluyen magnitudes y ratios financieras que tienen la consideración de Medidas Alternativas de Rendimiento (“MAR”) de conformidad con las Directrices de la European Securities and Markets Authority (“ESMA”) publicadas en octubre de 2015, que Urbas ha seguido para su elaboración. La Sociedad considera que sigue y cumple las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR.

Las MAR se presentan para una mejor evaluación del rendimiento financiero, los flujos de efectivo y la situación financiera del Grupo en la medida que son utilizadas por Urbas en la toma de decisiones financieras, operativas o estratégicas del Grupo. No obstante, las MAR no están auditadas ni se exigen o presentan de conformidad con las NIIF-UE, la normativa contable aplicable a la formulación de los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad, y por tanto no deben ser consideradas de forma aislada sino como información complementaria de la información financiera preparada de conformidad con las NIIF-UE. Asimismo, las MAR pueden diferir, tanto en su definición como en su cálculo, de otras medidas similares calculadas por otras sociedades y, por tanto, podrían no ser comparables.

Siguiendo las recomendaciones de las mencionadas directrices, se adjunta a continuación el detalle de las MAR utilizadas en el informe de gestión consolidado., así como la conciliación de las mismas con las partidas y/o en los desgloses de las partidas (subpartidas) incluidas en las correspondientes notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios del segundo semestre del ejercicio 2022.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

EBITDA

Relevancia: indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo. Medida utilizada por los inversores para valorar compañías, así como por las agencias de rating y acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento mediante la comparación del EBITDA con la deuda neta y el servicio de la deuda.

Forma de cálculo: calculado como el “resultado (beneficio) de explotación” ajustado por la “depreciación y amortización”

	Miles de euros	
	2022	2021
Resultado (beneficio) de explotación	16.667	14.026
(+) Depreciación y amortización	9.311	6.884
EBITDA	25.978	20.910

EBITDA AJUSTADO

Relevancia: indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo, así como los efectos de partidas de ingresos y gastos que pueden impactar la calidad del resultado.

Forma de cálculo: calculado a partir del EBITDA excluye las actividades interrumpidas y los efectos de partidas de gastos que pueden impactar la calidad del resultado, tales como costes de reestructuración financiera u operativa, gastos legales por litigios, gastos de asesores vinculados a las combinaciones de negocios o a los procesos de reestructuración financiera u operativa, o gastos de reestructuración de personal.

	Miles de euros	
	2022	2021
EBITDA	25.978	20.910
(-) Excesos de provisiones	(165)	(772)
(+) Deterioros	(123)	1.535
(+) Litigios	491	605
(+) Operaciones corporativas ⁽¹⁾	744	843
(+) Reestructuración financiera ⁽²⁾	11.061	1.473
(+) Reestructuración operativa ⁽³⁾	2.672	1.283
EBITDA Ajustado	40.659	25.877

Operaciones corporativas: incluye fundamentalmente gastos de asesores externos incurridos con motivo de las combinaciones de negocio y adquisiciones de activos llevadas a cabo en los ejercicios 2022 y 2021

Reestructuración financiera: incluye en 2022 principalmente el ingreso derivado de la quita de la deuda concursal mantenida con proveedores y acreedores del Grupo Joca tras la firmeza de la sentencia judicial que aprobó la propuesta de modificación del convenio de acreedores en abril de 2022 y gastos de asesores externos relacionados con dicho proceso. En 2021 incluye únicamente gastos de asesores relacionados con el proceso de reestructuración financiera.

Reestructuración operativa: incluye fundamentalmente gastos de asesores e indemnizaciones con el proceso de reestructuración operativa y societaria llevadas a cabo en las entidades adquiridas

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

MARGEN EBITDA AJUSTADO

Relevancia: indica la capacidad de generación de beneficios del Grupo.

Forma de cálculo: calculado como el cociente del EBITDA Ajustado entre el “importe neto de la cifra de negocios”).

	Miles de euros	
	2022	2021
EBITDA AJUSTADO (A)	40.659	25.877
Importe neto de la cifra de negocios (B)	305.302	201.552
MARGEN EBITDA AJUSTADO	13,3%	12,8%

FONDO DE MANIOBRA

Relevancia: Permite conocer la capacidad del Grupo de hacer frente a sus obligaciones de pago a corto plazo con su activo corriente.

Forma de cálculo: calculado como el “activo corriente” menos el “pasivo corriente”.

	Miles de euros	
	2022	2021
Activo Corriente	875.020	828.670
Pasivo Corriente	(365.160)	(362.898)
FONDO DE MANIOBRA	509.860	467.772

DEUDA FINANCIERA BRUTA

Relevancia: Permite analizar el nivel de endeudamiento del Grupo. La deuda financiera se calcula como la suma de cualquier cantidad adeudada por el Grupo a corto y largo plazo como resultado de préstamos, créditos, bonos, obligaciones y, en general, cualquier instrumento de naturaleza similar.

Forma de cálculo: calculada como la suma de la “deuda financiera no corriente y “deuda financiera corriente”.

	Miles de euros	
	2022	2021
Deuda financiera no corriente	148.427	137.387
Deuda financiera corriente	105.535	127.822
DEUDA FINANCIERA BRUTA	253.963	265.209

DEUDA FINANCIERA NETA

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

Relevancia: Permite analizar el nivel de endeudamiento neto del Grupo. Elimina de la deuda financiera bruta el efectivo y otros activos líquidos equivalentes para tratar de determinar qué parte de la misma financia el desarrollo de sus actividades.

Forma de cálculo: calculada como “deuda financiera” (no corriente y corriente) menos “efectivo y otros activos líquidos equivalentes”.

	Miles de euros	
	2022	2021
Deuda financiera bruta	253.963	265.209
Efectivo y equivalentes de efectivo	(31.422)	(26.070)
DEUDA FINANCIERA NETA	222.541	239.139

DEUDA FINANCIERA NETA AJUSTADA

Relevancia: Permite analizar el nivel de endeudamiento neto del Grupo. Elimina de la deuda financiera neta, aquella deuda financiera que se cancelará sin salida de efectivo.

Forma de cálculo: calculada como “deuda financiera neta” menos obligaciones necesariamente convertibles en acciones de la Sociedad.

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
DEUDA FINANCIERA NETA	222.541	239.139
(-) Deuda financiera sin salida de liquidez:		
(-) Obligaciones necesariamente convertibles ⁽¹⁾	(1.434)	(5.434)
DEUDA FINANCIERA NETA Ajustada	221.107	233.705

(1) Obligaciones necesariamente convertibles en acciones de Urbas en los términos y plazos acordados.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

RATIO DE ENDEUDAMIENTO

Relevancia: la ratio de apalancamiento es una métrica de rendimiento ampliamente utilizada por los inversores para evaluar el nivel de riesgo, así como por las agencias de calificación y los acreedores para evaluar el nivel de endeudamiento.

Forma de cálculo: calculado como la “deuda financiera neta ajustada” dividida por el “patrimonio neto”.

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Deuda Financiera Neta Ajustada (A)	221.107	233.705
PATRIMONIO NETO (B)	594.453	586.108
RATIO DE ENDEUDAMIENTO (A)/(B) %	37,2%	39,9%

CARTERA DE PROYECTOS CONSTRUCCION

Relevancia: indica la capacidad de generación de ingresos derivados de la actividad de construcción con terceros.

Forma de cálculo: calculado como las ventas contratadas por las empresas del grupo con clientes, descontando la parte realizada y reconocida como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

	Miles de euros	
	2022	2021
CARTERA DE PROYECTOS	634.893	479.047

INGRESOS ESTIMADOS DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS

Relevancia: indica la capacidad de generación de ingresos derivados de la actividad de promoción inmobiliaria residencial y no residencial, iniciada a la fecha de cierre del ejercicio.

Forma de cálculo: calculado como

Ingresos estimados de promoción inmobiliaria residencial:

1. Honorarios de gestión de cooperativas: El ingreso de los honorarios de gestión de las cooperativas se determina en función de los contratos de gestión que se firman con cada cooperativa. Los honorarios de gestión se calculan en función de un porcentaje de la cifra de ventas de la sociedad cooperativa que oscila entre el 7% y el 8%.
2. Promoción inmobiliaria residencial – Build to Sell (“BTS”): número de unidades de viviendas de la cartera de promociones destinadas a ser vendidas al propietario final por precio medio por vivienda.
3. Promoción inmobiliaria residencial - Build to Rent (“BTR”): número de unidades de viviendas de la cartera de promociones residenciales destinadas a ser alquiladas al usuario final por precio medio de venta por vivienda.

	Miles de euros
Ingresos estimados honorarios de gestión de cooperativas	10.110
Ingresos estimados promoción inmobiliaria residencial BTS	320.460
Ingresos estimados promoción inmobiliaria residencial BTR	277.898
INGRESOS ESTIMADOS DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS	618.578



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

**INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO
SEGUNDO SEMESTRE 2022**

1. #SOMOS URBAS

El Grupo Urbas, cuya Sociedad dominante es Urbas Grupo Financiero, S.A. está compuesto por más de 100 sociedades constituidas en 10 países. Urbas cuenta con más de 75 años de experiencia en la promoción y construcción de viviendas.

En la actualidad Urbas presenta un posicionamiento estratégico inmejorable y avanza en su plan de negocio 2021 – 2024 para convertirse en uno de los actores de referencia en los sectores inmobiliarios, de construcción, energía y servicios.

Urbas sigue una proyección ascendente y está inmersa en una nueva etapa de crecimiento centrada en la creación de valor para todos sus accionistas. En este sentido, la compañía cotizada ha aumentado considerablemente su perímetro de negocio mediante una política de adquisiciones muy activa hacia áreas y empresas generadoras de sinergias con sus actividades tradicionales, a la vez que ha conseguido reestructurar su deuda financiera corporativa.

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

Este proceso de expansión, diversificación e internacionalización se ha visto reflejado claramente en los Estados Financieros Intermedios segundo semestre del ejercicio 2022, que recogen una facturación de 305 millones de euros y unos beneficios antes de impuestos de 17 millones de euros.

2. ENTORNO Y TENDENCIA PREVISTA

Tras la invasión rusa de Ucrania que comenzó el 24 de febrero de 2022, las economías de todo el mundo, incluidos los Estados Unidos, la Unión Europea y el Reino Unido, anunciaron la imposición de sanciones comerciales dirigidas a personas, empresas e instituciones rusas. Tales sanciones han motivado en una reducción significativa de las operaciones comerciales entre estas economías y Rusia, lo que ha llevado a un aumento de los precios de las materias primas en los mercados mundiales de materias primas y del precio de la energía (petróleo, gas natural y electricidad), entre otros productos, así como presiones inflacionarias exacerbadas, cuellos de botella en la cadena de suministro y volatilidad en los mercados financieros y de materias primas.

A pesar de que el Grupo no tiene exposición patrimonial, ni posición comercial significativa en estos países tras la desinversión de todos sus activos en Rusia en 2021, existe el riesgo de que la menor confianza y actividad de las empresas y los consumidores y un shock inflacionario impulsado por la energía puedan generar mayores tasas de desempleo y un menor crecimiento económico mundial en un momento en que la economía mundial aún se está recuperando de los efectos de la pandemia de COVID-19.

El Banco Central Europeo (BCE) ha elevado sus proyecciones de inflación y ha recortado su perspectiva de crecimiento, ya que es probable que el conflicto mantenga altos los precios de las materias primas, debilitando el poder adquisitivo de los hogares y la capacidad de inversión de las empresas. En respuesta al aumento de inflación, el BCE también ha decidido modificar su plan de estímulos iniciado en marzo 2020, reduciendo su programa de compra de bonos y subiendo los tipos de interés.

La subida de precios de las materias primas está afectando a las operaciones de la Sociedad, si bien se prevé que los precios continúen en descenso en el primer semestre del ejercicio 2023. La Sociedad ha puesto en marcha un sistema de monitorización para gestionar dichas subidas de precios y ha iniciado los trámites para su reclamación.

Resulta difícil predecir en qué medida y durante cuánto tiempo afectará en el futuro la guerra. La evolución de la guerra, las políticas financieras y fiscales que se adopten para mitigar los impactos sociales y económicos de la crisis condicionarán el alcance y duración tanto de la crisis como de la recuperación posterior.

Urbas considera que a pesar de las tensiones inflacionistas y de suministro antes mencionadas será capaz de cumplir con los objetivos de su plan de negocio.

3. ACTIVIDAD 2S 2022

La evolución del Grupo URBAS durante los ejercicios 2022 y 2021 se ha dirigido en dos direcciones fundamentales: la diversificación de su actividad tradicional inmobiliaria, lo cual ha quedado reflejado en distintas adquisiciones de compañías constructoras (Murias en 2020, Joca, Urrutia y ECISA en 2021 y CHR en agosto de 2022), promotoras (Nalmar, Jaureguizar y Alandalus en 2021 y CHR en 2022) y del sector energético (Ksilan en 2020 y Sainsol en 2021). En enero de 2022, Urbas adquirió Kuo entrando en el sector de la vigilancia y la seguridad privada. En agosto de 2022, Urbas adquirió el grupo de Ingeniería Ingesser.

Urbas continúa explorando oportunidades de inversión que le permitan diversificar y complementar su actividad tradicional, e integrar verticalmente la promoción y la construcción con el objetivo de minorar costes y agilizar los plazos de construcción consiguiendo importantes sinergias operativas y financieras.

Con estas adquisiciones la actividad de Urbas se desarrolla en las siguientes líneas de negocio:

3.1. Inmobiliario

El modelo de negocio inmobiliario del Grupo Urbas, se basa en los siguientes pilares:

- ✓ Estrategia de crecimiento clara y bien definida sostenida en la mayor fortaleza de la compañía: conocimiento experto del mercado y experiencia de más de 70 años en el negocio inmobiliario.
- ✓ Promoción directa BTS (“Build to Sell) y para alquiler BTR (Build to Rent)
- ✓ Gestión de cooperativas
- ✓ Viviendas para un nivel adquisitivo medio y, por tanto, con penetración en el segmento más amplio de población.

- ✓ Banco de suelo de calidad y bien localizado en zonas con alta demanda y precios al alza, que al 30 de junio de 2022 asciende a 18 millones de metros cuadrados m² (que incluyen 0,2 millones de m² en edificación terminada, en construcción y en explotación; 0,3 millones de m² de suelo finalista, .7,1 millones de m² de suelo en desarrollo).
- ✓ Cartera de proyectos diversificada en zonas con alto potencial de demanda.
- ✓ Proceso integral, desde el diseño y desarrollo de cada producto inmobiliario hasta la definición de la estrategia comercial y el control del proceso de construcción.
- ✓ Capacidad constructiva: control directo de la calidad, los plazos y los costes de la obra.
- ✓ Estrategia de marketing como elemento diferencial, fortaleza comercial y profundo conocimiento de la demanda. ‘Customer journey’ definido para experiencia de cliente excepcional, incluyendo el servicio post-venta.
- ✓ Calidad, sostenibilidad, innovación y tecnología, aplicables a la gestión de los procesos y al entorno residencial (concepción, diseño, ejecución, materiales y calidades).

La Promoción Inmobiliaria y la gestión de Suelo es uno de los pilares sobre los que se ha construido Urbas, con más de 30.000 viviendas promovidas y construidas, y más de 18 millones de metros cuadrados disponibles para levantar más de 17.000 viviendas.

A la fecha de formulación de este Informe de Gestión, Urbas dispone de más de 4.000 viviendas en marcha en 47 promociones: 933 en BTS, 1.537 en BTR, 798 en régimen de cooperativas, y 1.039 que provienen de CHR.

El Plan de Negocio del grupo sin contar la adquisición de CHR prevé la entrega de 3.000 viviendas hasta 2024, todas ellas en zonas con alto potencial de demanda como Madrid y Zona Centro, Guadalajara y Corredor del Henares, País Vasco, Málaga, Sevilla, Almería, Granada, y en el Pirineo de Huesca, en Panticosa.

URBAS es una referencia consolidada en el segmento residencial español, con una visión nueva y diferente, que combina en todos sus proyectos solidez, garantía y profesionalidad con la apuesta por el diseño, la innovación y la sostenibilidad. Todo ello pilotado por un equipo experto en compra y desarrollo de suelo, y en promoción residencial y no residencial, dinámico, con alta capacidad de gestión y profundo conocimiento del mercado inmobiliario.

La compañía mantiene un posicionamiento estratégico también por su producto–tipo (primera residencia–clase media) y por su capacidad constructiva que le permite tener un control directo de la calidad, los plazos y los costes de la obra. Dichas actividades se realizan, tanto en interés directo de la propia Sociedad a través de filiales participadas por la misma, como para terceros en régimen de cooperativas.

En total se estiman ingresos por promociones inmobiliarias por un importe total de 618 millones de euros.

La gestión de suelo se refiere a la adquisición de terrenos en cualquier estado de calificación urbanística para su transformación y/o posterior venta. La fase de transformación se lleva a cabo mediante el diseño y posterior tramitación de modificaciones en el uso y/o planeamiento actual, creando, como producto, suelo finalista apto para su posterior edificación o venta. El objetivo es continuar trabajando intensamente en las actividades de gestión y planeamiento urbanístico sobre los suelos en propiedad para generar valor y llegar a la fase de inicio de obras de urbanización lo antes posible, de manera que se consoliden las actuaciones. Con ello, se pretende ir añadiendo suelo finalista a la cartera ya existente disponible para la promoción o la venta.

La gestión patrimonial, genera anualmente una media de 4 millones de euros y conlleva la gestión de más de 250 activos entre los que destacan 6 centros comerciales distribuidos por España (1 en Madrid y 2 en Andalucía y 3 en el País Vasco) con una superficie total de 55.743 m² y una ocupación media del 63%, 3 cines en Logroño y el País Vasco (total de 28 salas), 1 parking con 140 plazas en Lasarte-Guipúzcoa y 20 locales en Madrid, País Vasco y Valencia, con un total de 5.523m² y 2 edificios de oficinas (Vitoria y Alicante) con un total de 4.847 m². En viviendas, el Grupo gestiona 149 apartamentos en distintos tipos de contratos.

Adicionalmente en febrero de 2022 Urbas ha suscrito 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 las residencias y 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 en el sector de las residencias para mayores y se analiza la posibilidad de incorporar a sus líneas de negocio la gestión de centros residenciales bajo la marca Fortia.

En el ejercicio 2022, la facturación de esta línea de negocio ascendió 89 millones de euros (2021: 16 millones de euros).

3.2. Construcción

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

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

En el ejercicio 2022, la facturación de esta línea de negocio ascendió 206 millones de euros (2021: 184 millones de euros).

Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo Urbas cuenta con una **cartera de proyectos adjudicados en ejecución y pendientes de ejecutar a terceros por valor de 634 millones de euros** (2021: 479 millones de euros).

3.3. Energía, Ingeniería e Industria

Consiste en aquellas actividades relacionadas con el sector de las energías renovables y extracción de minerales, consistente esencialmente en desarrollar la parte de instalaciones energéticas de autoconsumo residencial e industrial, y en el caso de la minería de la extracción de minerales con distintas finalidades.

En el ejercicio 2020 se produce la adquisición del 100% de “Materiales Cerámicos Materias Primas, S.L.” (una mina de feldespato potásico en Silán, Lugo, denominada comercialmente “Ksilan”) y en el 2021 se adquirió “Sainsol Energía S.L.”.

Urbas adquirió los derechos de explotación de 5 concesiones (Silán, San Alciso, Ampliación de San Alciso, José y Ampliación de José) con un total de c. 352 Ha (“la mina de San Silán”). La mina de San Silán se considera uno de los yacimientos de feldespato más importantes de Europa con unas reservas estimadas, según estudios de geominería, de 9,3 millones de toneladas de reservas seguras y 17,5 millones de toneladas probables.

De acuerdo con los estudios realizados la Mina de San Silán contiene un alto grado de feldespato potásico y mixto, cuyo destino final será principalmente el sector de la cerámica que lleva en crecimiento desde el ejercicio 2014 al igual que la producción anual del feldespato en España.

Al 31 de diciembre de 2022 todavía no ha comenzado la explotación de la mina de feldespato. Se estima que la misma comience durante el ejercicio 2023, toda vez que en diciembre de 2022 Urbas obtuvo los permisos y autorizaciones administrativas necesarias para iniciar la explotación

En agosto de 2022, Urbas adquiere el Grupo Ingesser, un grupo de referencia a nivel nacional e internacional en servicios de ingeniería, arquitectura, consultoría, energías renovables y digitalización; formado por las sociedades Servicios de Ingeniería y Gestión, S.A., Ingesser Ingeniería y Arquitectura, S.A., Ingesser Sur Ingeniería, S.A., e Ingesser Corporación Catalunya, S.A. El Grupo Ingesser, que cuenta con más de 45 años de experiencia, ha trabajado en más de 3.500 proyectos, que han sido realizados para más de 1.200 clientes de referencia mundial como Laboratorios Abbot, Repsol, Ence, Aldeasa, Coca-Cola, Campofrío, Mercadona, L’Oreal, El Corte Inglés o Mapfre, entre otros,

Urbas aportará al Grupo Ingesser un nuevo marco corporativo y las capacidades técnicas y financieras determinantes para la ejecución de los proyectos actualmente en ejecución y para la consecución de nuevos contratos. Con ello, el Grupo Ingesser aumentará el alcance en todos sus proyectos, ganará exposición en los mercados principales de Urbas a nivel internacional y nacional, y obtendrá un importante crecimiento en otros países objetivo como son Estados Unidos, Bolivia, Tailandia y Kazajistán.

El Grupo Ingesser es, además, una compañía innovadora y pionera en la aplicación de la metodología más avanzada y las últimas tecnologías al sector de la ingeniería. Durante los últimos tres años ha estado realizando una importante modernización y desarrollo que le han servido para posicionarse en mercados tan exigentes y significativos como el americano o el alemán, y para ofrecer servicios de digitalización para la industria y desarrollo de escaneado digital para la realización de la ingeniería inversa, unos nichos de mercado de alto crecimiento.

La apuesta por Ingesser acelera el crecimiento de Urbas y refuerza la consecución de los objetivos de su Plan de Negocio 2021-2024, al posicionarse en los servicios de ingeniería y arquitectura, negocios muy complementarios que crearán grandes sinergias con las tres líneas de negocio principales de Urbas –Promoción Inmobiliaria, Infraestructuras y Edificación y Energías Renovables–. Igualmente, esta transacción consolida el posicionamiento de Urbas como actor global con un perímetro de negocio ampliado y con capacidad para intervenir en todas las fases de los proyectos, desde su fase inicial hasta su ejecución total y entrega.

En 2022, la facturación de esta línea de negocio ascendió a 5 millones de euros, si bien se prevé que tras fortalecer esta área, la misma pilotará el crecimiento de Urbas en el negocio de las energías verdes., habiendo marcado un hito importante el despegue de la compañía en hidrógeno y amoníaco verdes tras el contrato de consultoría y diseño de ingeniería FEED firmado con Atome en diciembre de 2022 para su planta en Paraguay.

3.4 Servicios

En enero de 2022, Urbas adquirió Kuo con el objetivo de integrar y diversificar sus actividades. En el ejercicio de 2022, la facturación de esta línea de negocio ascendió a 5,3 millones de euros, estando previsto un crecimiento significativo de dicha actividad en los próximos ejercicios. Al 31 de diciembre de 2022, la cartera contratada de KUO para los próximos ejercicios asciende a 16,5 millones de euros.

3.5 Actividad Internacional

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

Hasta el segundo semestre del 2020, las actividades internacionales de Grupo Urbas estaban primordialmente enfocadas al desarrollo de la actividad inmobiliaria con una estrategia oportunista. Esta estrategia consistía en el estudio de oportunidades de negocio que eran detectadas y presentadas a través de la red internacional de contactos.

Siguiendo una estrategia de participación en actividades inmobiliarias con socios locales confiables mediante la aportación a sociedades vehículo de terrenos a desarrollar, con el objeto de mitigar los riesgos locales y alinear los intereses de los socios locales.

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

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

Además de estos proyectos la actividad internacional ha consistido en prospecciones comerciales en otros países que van avanzando en función de los distintos mercados. Así, los países en los que se han venido realizando estas prospecciones son: Arabia Saudita, Omán, Bangladesh, y Bosnia-Herzegovina considerando operaciones de distinto ámbito en función de las posibilidades de financiación de los proyectos.

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

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

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

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

En este momento, Grupo Urbas posee cuatro bases internacionales para el desarrollo de actividad comercial y de ejecución de proyectos en tres continentes

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

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

En el ejercicio 2022, la actividad internacional ha supuesto el 15% del total de la facturación del Grupo.

En el nuevo ciclo de expansión e internacionalización en el que se encuentra inmerso el Grupo Urbas se amplía su proyección en Oriente Medio con la firma en agosto de 2022 un acuerdo con Arkal (constructora saudí perteneciente a SAR el Príncipe Sultán bin Abdullah bin Abdulaziz Al Saud para participar en megaproyectos de infraestructuras en el marco del programa “Visión 2030”)–que, junto a LATAM y África, son regiones estratégicas para la cotizada– y se intensifica su competitividad a escala internacional, obteniendo importantes expectativas de negocio en otros países del Golfo Pérsico y en otras actividades de la compañía de gran proyección y crecimiento como el agua, el gas y las energías renovables.

4. RESULTADOS 2S 2022

Tras las adquisiciones corporativas llevadas a cabo en el ejercicio 2021, Urbas alcanza en el ejercicio 2022 una **facturación** de **305** millones de euros que aumenta en un **50% la facturación** obtenida en 2021 (2021: 201 millones de euros), un **beneficio de explotación** de **16,7** millones de euros (2021: 14 millones de euros), un resultado financiero positivo de 1 millón de euros (2021: 47 millones de euros) y un **beneficio antes de impuestos** de **18** millones de euros (2020: 60 millones de euros).

El **beneficio básico por acción** se sitúa en 0,00038 euros por acción (2021: 0,00162 euros por acción).

Urbas alcanza un resultado ajustado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA) de 26 millones de euros (2021: 21 millones de euros). Excluyendo del mismo las actividades interrumpidas y los efectos de partidas significativas de ingresos y gastos que pueden impactar la calidad del resultado, tales como costes de reestructuración financiera u operativa, excesos de provisiones, gastos legales y de asesores vinculados a las combinaciones de negocios, el **EBITDA Ajustado** alcanza la cifra de **41 millones de euros** (2021: 26 millones de euros)

Al 31 de diciembre de 2022 y a nivel consolidado:

- ✓ el **valor total del activo** se sitúa en **1.197** millones de euros (2021: 1.170 millones de euros)
- ✓ el **fondo de maniobra** (activo circulante menos pasivo circulante) se sitúa en **510** millones de euros.
- ✓ el **valor de mercado de los activos inmobiliarios** (Gross Asset Value o GAV) se sitúa por encima de los **800 millones de euros**.
- ✓ la **cartera de suelo** del grupo asciende a 17,5 millones de metros cuadrados
- ✓ el **patrimonio neto** alcanza los **594 millones de euros**. El capital suscrito se sitúa en **446** millones de euros.
- ✓ la **Deuda Financiera Neta** se sitúa en **222 millones de euros**, incluyendo el endeudamiento financiero de las adquisiciones corporativas, asociado íntegramente a la ejecución de proyectos inmobiliarios y de construcción. En los últimos 18 meses, **Urbas ha reducido su deuda financiera por importe superior a 200 millones de euros**.

5. FINANCIACION Y REESTRUCTURACION DE LA DEUDA FINANCIERA

En cuanto a la nueva financiación de Grupo Urbas, tenemos que destacar la suscripción a finales del ejercicio 2020 de una línea de financiación obtenida por importe total de ochenta millones de euros, a través de un contrato de financiación suscrito con el fondo de inversión Roundshield Partners LLP (entidad autorizada y regulada por la Financial Conduct Authority (FCA)), con un duración mínima de veinticuatro (24) meses y máxima de cuarenta y ocho (48) meses y con un tipo de interés del diez por ciento (10%) anual capitalizable.

Para ello, se han otorgado garantías hipotecarias sobre determinados activos inmobiliarios del Grupo Urbas. El destino de dicha financiación ha sido la reestructuración de la deuda financiera existente y el desarrollo de ciertas promociones inmobiliarias.

La formalización de esta línea de crédito ha sido clave y estratégica para Urbas. Por un lado, ha permitido la negociación y reordenación de la deuda financiera corporativa mantenida con entidades bancarias y con fondos de inversión. Por otro lado, permite el inicio y puesta en marcha del plan de negocio de la rama de promoción inmobiliaria, en el que ya se está trabajando.

Así mismo, se ha firmado en el segundo semestre del ejercicio 2021, una línea de financiación con el fondo Global Tech Opportunities 10 (subsidiaria al 100% de WGTO Securitization Fund), por un importe de hasta cuarenta y dos millones ochocientos mil euros y una disponibilidad de hasta 30 meses. A 31 de diciembre de 2022 se había dispuesto el primer y segundo tramo por un total de 7,8 millones de euros

En cuanto a la reducción y reestructuración de la deuda financiera corporativa mantenida con entidades de crédito y distintos fondos de inversión, **Urbas ha llegado a acuerdos que le han permitido cancelar deuda financiera en los 9 primeros meses del ejercicio 2021 por importe de 153 millones de euros**, mediante el pago de 28 millones de euros, la dación de activos por importe de 2 millones de euros, la capitalización de deuda ejecutada y/o acordada por importe de 49 millones de euros, y la quita de deuda financiera por importe 73 millones de euros y que ha supuesto un ingreso financiero por dicho importe.

Adicionalmente **Urbas canceló deuda financiera en el último trimestre del ejercicio 2021 por importe de 8 millones de euros** mediante la dación de activos y quita financiera por importe de 3,9 y 4,1 millones de euros, respectivamente.

Destaca el acuerdo alcanzado con la SAREB el 30 de junio de 2021, que se ha formalizado y elevado a público el 21 de septiembre de 2021., que ha supuesto el pago de 10.730 miles de euros y una condonación o quita de deuda por importe de 35.904 miles de euros (ingreso financiero), fijando la deuda mantenida con dicha entidad al 31 de diciembre de 2021 en 6.500 miles de euros a devolver en 2024 (devengando un tipo de interés del 2% y existiendo la opción de conversión en acciones del Grupo a elección de la SAREB).

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

La cifra máxima de las emisiones, autorizadas bajo dicha delegación, no podrá superar la cifra global de 200 millones de euros, ni la emisión individual en cada caso obligar a aprobar simultáneamente una ampliación de capital de cifra superior al veintinueve por ciento del capital total resultante después de ella.

Tras la cancelación y reestructuración de deuda financiera en 2021 e integrar el endeudamiento de las nuevas compañías adquiridas, 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,
- ✓ la emisión de instrumentos de renta fija, tanto a corto como medio (pagarés) y largo (bonos)
- ✓ la salida a bolsa de alguna de sus filiales.

En el ejercicio 2022 Urbas ha cerrado acuerdos que le han permitido la reducción de su Deuda Financiera. Al 31 de diciembre de 2022, la Deuda Financiera Neta del grupo se ha reducido un 7% situándose en 222 millones de euros frente a los 239 millones de euros en el cierre del ejercicio 2021, a pesar de integrar el endeudamiento de las compañías adquiridas en el ejercicio 2022.

En concreto la Deuda Financiera Neta se ha situado en noviembre de 2022 Urbas lanzó su primer programa de pagarés en el MARF por importe de 50 millones de euros, y en enero de 2023 registró en el MARF un programa de bonos corporativos por 200 millones de euros.

6. ESTRUCTURA DE CAPITAL

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

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

En base a esta autorización se ha procedido el 17 de septiembre de 2021 a ejecutar una ampliación del capital social de la compañía mediante compensación de créditos (entre los que se encontraban los derivados de las adquisiciones corporativas mencionadas) por un importe nominal de 85.177.761,99 euros, más una prima de emisión de 21.294.440,51 euros, lo que hace un total de 106.472.202,47 euros.

Estas acciones están inscritas en el Registro mercantil y fueron admitidas a cotización en noviembre de 2022.

Esta ampliación, además de reforzar los fondos propios de la Sociedad ha supuesto la entrada en el capital social de nuevos socios con participaciones significativas, que sin duda contribuirán a la estabilidad del Grupo Urbas y a la diversificación, expansión e internacionalización de Urbas. Adicionalmente y en base al acuerdo de financiación con el fondo Global Tech Opportunities 10 se han procedido a ejecutar las siguientes ampliaciones de capital:

El 6 de agosto de 2021 se amplía el capital social por conversión a capital social de 280 obligaciones mediante la emisión de 186.666.666 nuevas acciones por un importe de nominal y prima de emisión de 2.800 miles de euros. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil y se están admitidas a cotización.

El 22 de septiembre de 2021 se amplía el capital social por conversión a capital social de 10 obligaciones mediante la emisión de 7.142.857 nuevas acciones por un importe de nominal y prima de emisión de 100 miles de euros. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil y admitidas a cotización.

El 1 de diciembre de 2021, se amplía el capital social por conversión a capital social de 140 obligaciones mediante la emisión de 100.000.000 nuevas acciones por un importe de nominal y prima de emisión de 400 miles de euros. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil y admitidas a cotización.

En febrero de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 662.567,02 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 66.256.702 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,005 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 1 obligación convertible de valor nominal de 1.000.000 euros a un precio de conversión de 0,0151 euros por acción. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil y admitidas a cotización.

En abril de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 705.733,29 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 70.573.329 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0042 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 1 obligación convertible de valor nominal de 1.000.000 euros a un precio de conversión de 0,0142 euros por acción. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil y admitidas a cotización.

En junio de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 1.395.774,64 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 139.557.464 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0042 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 1 obligación convertible de valor nominal de 1.000.000 euros a un precio de conversión de 0,0142 euros por acción. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil admitidas a cotización.

En agosto de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 9.910.714 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0012 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 111 obligaciones convertibles de la serie "*Obligaciones Convertibles Proveedores Jaureguizar Febrero 2022*" de valor nominal de 1.000 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0112 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 15 de septiembre de 2022 y están admitidas a cotización.

En noviembre de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 56.542.056 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0007 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 4 obligaciones convertibles de la serie "*Urbas Obligaciones Convertibles patrocinio C.D. Leganés Enero 2022*" de valor nominal de 151.250 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0107 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de noviembre de 2022 y están admitidas a cotización.

En noviembre de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 10.219.595 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0048 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 1 obligación convertible de la serie "*Urbas Obligaciones Convertibles patrocinio Fuenlabrada Diciembre 2021*" de valor nominal de 151.250 euros a un precio de conversión de 0,0148 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de noviembre de 2022 y están admitidas a cotización.

En diciembre de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 173.913.043 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0015 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 200 obligaciones convertibles de la serie “*Urbas Obligaciones Convertibles Julio 2021*” de valor nominal de 10.000 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0115 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 16 de diciembre de 2022 y están admitidas a cotización.

En diciembre de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 667.511.624 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0029 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 86.109 obligaciones convertibles de la serie “*Urbas Obligaciones Convertibles Grupo CHR 2022*” de valor nominal de 100 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0129 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de diciembre de 2022 y están admitidas a cotización.

Tras las ampliaciones de capital mencionadas, al 31 de diciembre de 2022, **el capital social inscrito en el Registro Mercantil de Madrid asciende a 446.456.322,64 euros**, distribuido en 44.645.632.264 acciones, de 0,010 euros nominales cada una.

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

- ✓ D. Juan Antonio Ibáñez Fernández directamente a través a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, controlada por D^a María Pilar López Vegas, cónyuge de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández: 20,770 %
- ✓ D. Juan Antonio Acedo Fernández, indirectamente a través de la entidad holandesa QUAMTIUM NETHERLANDAS BV, controlada por la compañía QUAMTIUM VENTURE, S.L., sociedad 100 % propiedad de Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 20,770 %.
- ✓ La Compañía Alza Real Estate, S.A., titular directamente un 14,287 % del capital social e indirectamente de un 0,005% del capital social
- ✓ D. José Antonio Bartolomé Nicolás, titular indirectamente a través de las sociedades Euro Cometa, S.L., Desarrollos Imicos, S.L., Arrendaplus, S.L., Rentas Madrid Capital, S.L. de un 4,054 % del capital social.
- ✓ H.H. Sheik Mohamed Bin Khalifa, titular indirectamente a través de la entidad Al Alfia Holding LLC de un 4,849% del capital social

En materia de **pactos entre accionistas** destacan:

- ✓ El 19 de octubre de 2021 se informó de la suscripción de un Pacto de Sindicación de voto entre Robisco Capital Markets, S.L., titular indirecto de un 20,77 % del capital de la Compañía, y la mercantil Rialpa´s Word 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, S.L. (Don Juan Antonio Ibáñez Fernández). Dicho pacto quedó extinguido el 19 de abril de 2022.
- ✓ El 22 de noviembre de 2021 se ha informado de la suscripción de otro Pacto de Sindicación de voto 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).

El aumento de la liquidez de la compañía en el mercado bursátil ha supuesto la incorporación de Urbas en el Ibex Small Cap, índice elaborado por BME que incluye a las compañías ms destacadas después del Ibex Medium Cap y el IBEX 35.

7. AUTOCARTERA

La Junta General de Accionistas de fecha 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.

Dicha autorización tiene una duración de 5 años contados a partir de la fecha de la presente Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables debiendo ejecutarse exclusivamente al amparo de un programa de recompra o estabilización, contemplado en el Reglamento sobre abuso de mercado o de un contrato de liquidez de los previstos en la Circular 1/2017 de la CNMV.

Consecuencia del acuerdo de reducción de precio de adquisición del Grupo Joca, Urbas ha recibido la devolución de parte del precio de compra pagado, mediante la entrega de 1.600.000.000 acciones propias el 19 de abril de 2022, que pasan a la autocartera y cuyo destino está siendo analizado por el Consejo de Administración.

8. CONSEJO DE ADMINISTRACION Y ALTA DIRECCION

Conforme a lo aprobado en la Junta General de 19 de julio de 2016 se modificaron los Estatutos Sociales para adaptarlos a la Ley 31/2014 de 3 de diciembre. Los artículos 16b de los Estatutos Sociales y 19 del Reglamento del Consejo señalan que corresponde a la Junta General de Grupo Urbas Grupo Financiero S.A. elegir los miembros del Consejo de Administración, ratificar los nombramientos que interinamente hubiese efectuado el propio Consejo y revocar cualquiera de dichos nombramientos.

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

El Consejo de Administración de Urbas ha sufrido variaciones en base a los acuerdos de la Junta General de fecha 8 de julio de 2022, por lo que a la fecha de formulación de estas Estados Financieros Intermedios queda compuesto de la siguiente manera:

- ✓ Presidente y Consejero Delegado: D. Juan Antonio Acedo Fernández
- ✓ Vocal: D. Adolfo José Guerrero Hidalgo, con el carácter de ejecutivo
- ✓ Vocal: D. Jaime Polanco Soutullo, con el carácter de independiente
- ✓ Vocal: D. Jesús García de Ponga, con el carácter de independiente
- ✓ Vocal: D. Joao Jose De Gouveia, con el carácter de dominical
- ✓ Vocal: D. Luis Ramos Atienza, con el carácter de independiente
- ✓ Vocal: D. Pablo Cobo Moral, con el carácter de ejecutivo
- ✓ Vocal y Consejero Coordinador: Sanzar Asesoría, S.L., representada por D. Ignacio María Florentino Checa Zavala, con el carácter de independiente
- ✓ Secretario no Consejero: D. Manuel Martínez López
- ✓ Vicesecretario no Consejero: D. Ángel Acebes Pérez.

Adicionalmente, Urbas ha reforzado su equipo de gestión, designando como miembros de la alta dirección en diciembre de 2021 a profesionales de reconocido prestigio con el objetivo de impulsar la ejecución el plan de negocio 2021-2024

8. GESTION DE RIESGOS

No se han producido cambios significativos en nuestra política de gestión de riesgos. Véase la Nota 12 “Nuestra gestión de riesgos” de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2021.

9. ACTIVIDADES DE I+ D+i

Ni la Sociedad dominante ni el Grupo consolidado han incurrido en gastos significativos de esta naturaleza durante el ejercicio 2022.

10. INFORMACIÓN NO FINANCIERA

Urbas apuesta en su Plan de Negocio por la Sostenibilidad. En esta materia se están produciendo avances en el ejercicio 2022 y en concreto: (i) la creación de una oficina de transformación y sostenibilidad; (ii) Desarrollo de un equipo interno especializado en sostenibilidad, liderado por una Dirección General de Sostenibilidad bajo la supervisión del Comité de Dirección y del Consejo de Administración; (iii) Homogenización e integración de las políticas existentes en las distintas compañías adquiridas e integradas en cuestiones medioambientales, así como en cuestiones sociales y relativas al personal o de compromiso social, así como el desarrollo de nuevas políticas y la fijación de objetivos respecto de tales cuestiones; (iv) la puesta en marcha de un proceso de reporting en materia de información no financiera y sostenibilidad, apoyado en herramientas tecnológicas.

La información no financiera y sobre diversidad requerida por la Ley 11/2018, se encuentra desarrollada en el Estado de Información No Financiera consolidado que forma parte, como una sección del mismo, del Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2021 del Grupo Urbas y se encuentra disponible en la web corporativa (www.grupourbas.com) y en la web de la CNMV (www.cnmv.es).

11. HECHOS POSTERIORES

Véase la Nota 9.6 “Hechos posteriores”, de los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2022.