



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

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

**SEGUNDO SEMESTRE 2023**

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

### BALANCE CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		31 Diciembre 2023	31 Diciembre 2022
Activos intangibles	7.1	173.137	155.575
Inmovilizado material	7.2	34.561	24.643
Inversiones inmobiliarias	7.3	57.437	69.153
Inversiones en empresas del grupo, y asociadas a largo plazo		1.412	1.412
Inversiones financieras a largo plazo	7.4	22.164	28.174
Activo por impuesto diferido		37.664	41.119
Otros activos no corrientes		15.639	15.639
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>342.014</b>	<b>335.715</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta		7.533	7.609
Existencias	7.7	639.005	653.598
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.8	109.319	120.977
Otros activos financieros corrientes	7.4	18.070	19.397
Administraciones públicas deudoras		18.039	22.261
Otros activos corrientes	7.10	5.915	4.407
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		36.240	31.422
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>834.121</b>	<b>859.671</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.176.135</b>	<b>1.195.386</b>

Las Notas 1 a 9 y el Anexo 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 2023 Y 2022

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros	
		31 Diciembre 2023	31 Diciembre 2022
Capital suscrito		452.272	446.456
Prima de emisión		85.980	86.044
Reservas		34.496	18.250
Acciones propias		(22.720)	(22.720)
Bº/P atribuible a los propietarios dominantes		22.996	16.246
Ganancias (Perdidas) acumuladas no realizadas		292	1.595
Otros instrumentos del patrimonio neto		34.452	34.452
Patrimonio neto atribuible a los propietarios dominantes		609.768	580.323
Participaciones no dominantes		10.323	14.130
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>7.5</b>	<b>620.091</b>	<b>594.453</b>
Provisiones no corrientes		25840	19.585
Deuda financiera no corriente	7.6	151.904	145.883
Pasivo por impuesto diferido		33.679	28.856
Otros pasivo no corrientes		24.544	40.501
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>235.967</b>	<b>234.825</b>
Provisiones corrientes		7.182	7.382
Deuda financiera corriente	7.6	99.216	107.971
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.9	160.522	187.570
Administraciones públicas acreedoras		28.179	33.128
Otros pasivos corrientes	7.10	24.978	30.057
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>320.077</b>	<b>366.108</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.176.135</b>	<b>1.195.386</b>

Las Notas 1 a 9 y el Anexo 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 2023 Y 2022**

<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>Nota</b>	<b>Miles de euros</b>	
		<b>31 Diciembre 2023</b>	<b>31 Diciembre 2022</b>
Importe neto de la cifra de negocios	8.1	240.055	305.302
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(3.148)	(16.318)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		1.740	1.477
Aprovisionamientos		(141.289)	(180.322)
Otros ingresos de explotación		3.266	8.307
Gastos de personal		(37.609)	(47.310)
Depreciación y amortización		(9.530)	(9.312)
Servicios exteriores		(29.889)	(39.027)
Tributos		(3.320)	(5.018)
Variación de las provisiones de tráfico		(4.848)	(149)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado		(29.181)	123
Exceso de provisiones		2	308
Otros resultados de explotación		(2.462)	(1.396)
Resultado por toma de control de sociedades dependientes		33.003	-
<b>RESULTADO (BENEFICIO) DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>16.790</b>	<b>16.665</b>
Ingresos financieros		12.808	19.145
Gastos financieros		(17.364)	(17.266)
Diferencias positivas / (negativas) de cambio		(5)	(894)
Resultado por la venta de activos financieros no corrientes		(100)	(77)
Variación de instrumentos financieros		33.003	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>8.2</b>	<b>(4.647)</b>	<b>908</b>
<b>RESULTADO INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACIÓN</b>		-	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>12.143</b>	<b>17.573</b>
Impuesto sobre beneficios	<b>8.3</b>	6.838	(1.001)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>18.981</b>	<b>16.572</b>
<b>Propietarios de la dominante</b>		<b>22.995</b>	<b>16.246</b>
Participaciones no dominantes		(4.014)	326
<b>BENEFICIO POR ACCION ATRIBUIDO A LOS PROPIETARIOS DE LA DOMINANTE</b>	<b>8.4</b>	<b>Euros por acción</b>	
Básico		0,00053	0,00037
Diluido		0,00052	0,00037

Las Notas 1 a 9 y el 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 2023 Y 2022**

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>31 Diciembre 2023</b>	<b>31 Diciembre 2022</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERÍODO</b>	<b>18.981</b>	<b>16.572</b>
Resultado atribuido a la Sociedad dominante	22.995	16.246
Participación no dominante	(4.014)	326
<b>Ingresos y gastos directamente imputados en el patrimonio neto</b>		
Diferencias de conversión	(1.303)	(385)
<b>Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>17.678</b>	<b>16.187</b>
Atribuidos a la Sociedad dominante	21.692	15.861
Atribuidos a participaciones no dominantes	326	326

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 2023 Y 2022

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)									
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	<b>434.511</b>	<b>82.555</b>	<b>(41.713)</b>	<b>-</b>	<b>59.963</b>	<b>34.452</b>	<b>1.980</b>	<b>14.360</b>	<b>586.108</b>
Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	-	-	16.246	-	(385)	326	16.187
<b>Operaciones con socios o propietarios:</b>									
Aumentos de capital	11.945	3.489	-	-	-	-	-	-	15.434
Combinación de negocios y adquisición de activos	-	-	-	(22.720)	-	-	-	(556)	(23.276)
<b>Otras variaciones de patrimonio neto:</b>									
Distribución del resultado 2021	-	-	59.963	-	(59.963)	-	-	-	-
<b>Otras variaciones:</b>									
- Ampliación de capital comprometida	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b>	<b>446.456</b>	<b>86.044</b>	<b>18.250</b>	<b>(22.720)</b>	<b>16.246</b>	<b>34.452</b>	<b>1.595</b>	<b>14.130</b>	<b>594.453</b>

Las Notas 1 a 9 y el Anexo descrito 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 2023 Y 2022

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
<b>(Nota 7.5)</b>									
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b>	<b>446.456</b>	<b>86.044</b>	<b>18.250</b>	<b>(22.720)</b>	<b>16.246</b>	<b>34.452</b>	<b>1.595</b>	<b>14.130</b>	<b>594.453</b>
Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	-	-	22.996	-	(1.303)	(4.014)	17.678
<b>Operaciones con socios o propietarios:</b>									
Aumentos de capital	7.816	(64)	-	-	-	-	-	-	7.752
Combinación de negocios y adquisición de activos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Otras variaciones de patrimonio neto:</b>									
Distribución del resultado 2022	-	-	16.246	-	(16.246)	-	-	-	-
Otras variaciones:									
- Ampliación de capital comprometida									
- Otros movimientos								208	208
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023</b>	<b>454.272</b>	<b>85.980</b>	<b>34.496</b>	<b>(22.720)</b>	<b>22.996</b>	<b>34.452</b>	<b>292</b>	<b>10.324</b>	<b>620.091</b>

Las Notas 1 a 9 y el Anexo 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 2023 Y 2022**

	Nota	Miles de euros	
		2023	2022
<b>Resultado antes de impuestos</b>		12.143	17.573
<b>Ajustes del resultado:</b>		<b>43.616</b>	<b>2.483</b>
Amortización del inmovilizado		9.530	9.313
Otros (netos)		34.086	(6.830)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(36.685)</b>	<b>12.814</b>
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(13.544)</b>	<b>(13.544)</b>
Pagos de intereses		(1.028)	(13.544)
Cobros de intereses		333	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>		<b>18.379</b>	<b>19.326</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(826)</b>	<b>(2.845)</b>
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio			
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		(826)	(2.845)
Otros activos financieros y otros		-	-
<b>Cobros por inversiones</b>		<b>7.640</b>	<b>3.997</b>
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		7.204	1.793
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		436	-
Otros activos no corrientes mantenidos para la venta		-	2.204
Otros activos financieros		-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		<b>6.814</b>	<b>1.152</b>
<b>Cobros y pagos de instrumentos de patrimonio</b>		-	-
<b>Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(19.071)</b>	<b>(14.741)</b>
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		5.005	-
Emisión de deudas con entidades de crédito		3.984	-
Emisión de otras deudas		1.445	26.699
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(26.334)	(41.440)
Devolución y amortización de otras deudas		(3.171)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>		<b>(19.071)</b>	<b>(14.741)</b>
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		<b>(1.303)</b>	<b>(385)</b>
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		<b>4.819</b>	<b>5.352</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO</b>		<b>31.422</b>	<b>26.070</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>		<b>36.240</b>	<b>31.422</b>

Las Notas 1 a 9 y el Anexo 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**

**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. ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

**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

(\*) El Anexo I forma parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Resumidos y Consolidados.

## INFORMACIÓN GENERAL

### 1. NUESTROS ESTADOS FINANCIEROS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2023

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 2023, 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 segundo semestre del ejercicio 2023, 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 29 de febrero de 2024 y se encuentran disponibles en la página web de la CNMV ([www.cnmv.com](http://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**” y “**Jaureguizar**”.
- ✓ **Edificación e Infraestructuras (Construcción):** incluye los negocios de construcción e infraestructuras bajo las marcas “**Joca**”, “**Ecisa**”, “**Murias**”, “**Urrutia**” y “**Urbas Construcción**”.
- ✓ **Energía, ingeniería e industria:** incluye los negocios de: (i) autoconsumo fotovoltaico (bajo la marca “**Sainsol**”), (ii) la minería (bajo las marcas “**Ksilan**” y “**Naisa Stones**”), (iii) el desarrollo de proyectos de energías renovables y la gestión de activos energéticos e instalaciones de eficiencia energética bajo la marca “**Urbas Energy**” y (iv) la ingeniería y arquitectura (bajo la marca “**Ingeser**”).
- ✓ **Servicios:** incluye la actividad de facilities services, así como la de gestión de centros residenciales y sociosanitarios, bajo la marca “**Fortia**”.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

Nuestra actividad internacional que supone aproximadamente el 31% del importe de la cifra de negocios del Grupo (2022: 18%), 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 cambió 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](http://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 2022, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del 21 de abril de 2023, y aprobadas por la Junta General de Accionistas el 4 de agosto de 2023.

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.

#### **3.1.1 NIIF nuevas y modificaciones adoptadas por Urbas**

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros intermedios consolidados son consistentes con las utilizadas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas para el año finalizado el 31 de diciembre de 2022, excepto por la adopción de nuevas normas vigentes a partir del 1 de enero de 2023.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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 2023:

- ✓ 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 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores (emitidas el 12 de febrero de 2021)
- ✓ 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)
- ✓ *Modificaciones de la NIC 12-Impuestos a la ganancia. Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única*
- ✓ *Modificaciones de la NIC 12 Impuestos a las ganancias. Reforma Fiscal Internacional— Reglas del Modelo del Segundo Pilar.*

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

Las siguientes normas y modificaciones a normas publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ya han sido aprobadas por la UE en 2023 y entrarán en vigor el 1 de enero de 2024:

- ✓ *Modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros:*
- ✓ Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (emitida el 23 de enero de 2020)
- ✓ Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes - Diferimiento de Fecha de Vigencia (emitida el 15 de julio de 2020)
- ✓ Pasivos no Corrientes con Condiciones Pactadas (emitido el 31 de octubre de 2022)
- ✓ Modificaciones a la NIIF 16 Arrendamientos: Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento Posterior (emitida en septiembre de 2022)

El Grupo considera que estas nuevas normas y modificaciones no tendrán un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

Adicionalmente, el IASB ha publicado algunas nuevas normas contables y modificaciones, que no entrarán en vigor hasta el 1 de enero de 2024 y aún no han sido adoptadas por la UE. No se espera que estos cambios tengan un impacto material en el Grupo ni en períodos futuros ni transacciones futuras-

#### **3.2 Uso de estimaciones, hipótesis y juicios contables**

La preparación de Estados Financieros Intermedio 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 2022, 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 el ejercicio 2023 no se han producido cambios significativos en la metodología de las estimaciones, respecto de las realizadas al cierre del ejercicio 2022.

### **3.3 Comparación de la información**

A efectos de comparación de la información, el Grupo presenta además de los importes a 31 de diciembre de 2023 de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado, los importes correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 y en el caso del balance consolidado, los correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

## **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 2023 sobre el que se informa:

### **4.1 Operaciones corporativas**

Urbas ha adquirido en el ejercicio 2023 negocios del sector de la construcción (sucursal Molinari AG en Bolivia), de energía (NAISA) y en el sector servicios

Con estas operaciones:

- Urbas refuerza su actividad de construcción en Bolivia, consolidándose en dicho territorio al adquirir el 50% del proyecto del Tren de la Cochabamba del cual era ya titular del otro 50% a través de Joca.
- Urbas completa su actividad en el sector energético minero con la compra de una mina de mármol, cuya explotación ha comenzado a finales del primer semestre de 2023
- Urbas entra en la actividad de gestión de 2 centros residenciales en Madrid (Fortia Alalpardo) y Burgos (Fortia Roa).

### **4.2 Reestructuración actividad construcción**

Urbas ha iniciado en el ejercicio un proceso de reestructuración ordenada de sus empresas constructoras para aprovechar sinergias tras el crecimiento inorgánico de los ejercicios 2022 y 2021, y agilizar y flexibilizar la construcción de su cartera propia de promoción.

### **4.3 Reducción de deuda financiera**

Urbas continua el proceso de reducción de su deuda financiera neta que a 31 de diciembre se sitúa en 215 millones de euros. La deuda financiera neta excluyendo las obligaciones necesariamente convertibles baja un 9% y se sitúa en 201 millones de euros.

La cancelación de deuda en este período se suma al proceso de reestructuración de su deuda iniciado en 2021, habiendo cancelado desde dicho período más de 220 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 cotización en bolsa de alguna de sus entidades participadas.

## 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

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.

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

La conciliación del resultado de explotación con el EBITDA correspondiente a los ejercicios 2023 y 2022 es como sigue:

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

## NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

					<b>2023</b>
	<b>Inmobiliario</b>	<b>Construcción</b>	<b>Energía</b>	<b>Servicios</b>	<b>Total</b>
Resultado de explotación	12.289	(31.715)	34.302	1.914	<b>16.790</b>
Amortización	1.544	7.790	196	-	<b>9.530</b>
<b>EBITDA (*)</b>	<b>13.833</b>	<b>(23.925)</b>	<b>34.498</b>	<b>1.914</b>	<b>26.320</b>

					<b>2022</b>
	<b>Inmobiliario</b>	<b>Construcción</b>	<b>Energía</b>	<b>Servicios</b>	<b>Total</b>
Resultado de explotación	9.941	6.562	213	(50)	<b>16.665</b>
Amortización	1.438	7.820	35	18	<b>9.312</b>
<b>EBITDA (*)</b>	<b>11.379</b>	<b>14.382</b>	<b>248</b>	<b>(32)</b>	<b>25.978</b>

(\*) EBITDA es una medida alternativa de rendimiento (MAR) (Véase el Anexo II Medidas Alternativas de Rendimiento en el informe de Gestión Intermedio del segundo semestre del ejercicio 2023).

### 5.2 Información financiera por segmentos

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

					<b>2023</b>
	<b>Inmobiliario</b>	<b>Construcción(*)</b>	<b>Energía</b>	<b>Servicios</b>	<b>Total</b>
<b>Cifra de negocio</b>	<b>92.721</b>	<b>112.723</b>	<b>34.359</b>	<b>252</b>	<b>240.055</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>12.289</b>	<b>(31.715)</b>	<b>34.302</b>	<b>1.914</b>	<b>16.790</b>
<b>EBITDA</b>	<b>13.833</b>	<b>(23.925)</b>	<b>34.498</b>	<b>1.914</b>	<b>26.320</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>2.193</b>	<b>(6.177)</b>	<b>(606)</b>	<b>(57)</b>	<b>(4.647)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>14.482</b>	<b>(37.892)</b>	<b>33.696</b>	<b>1.857</b>	<b>12.143</b>

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

CIFRA DE NEGOCIOS POR ÁREA GEOGRÁFICA	Miles de euros	
	31 Diciembre 2023	31 Diciembre 2022
España	163.303	249.112
Resto de Europa (Portugal)	15.436	10.750
América (Bolivia, Panamá y Colombia)	58.784	45.023
África	532	417
<b>TOTAL</b>	<b>240.055</b>	<b>305.302</b>

En el segmento Construcción la actividad en España alcanza una cifra de facturación de 68.401 miles de euros con un resultado de explotación y EBITDA negativo, mientras que en el extranjero (principalmente Bolivia) la facturación asciende a 44.322 miles de euros, con un resultado de explotación y EBITDA positivo de 9.968 miles de euros y 10.358 miles de euros, respectivamente.

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

	31 Diciembre 2023				
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Activos intangibles y materiales	32.178	102.838	59.647	13.035	207.698
Existencias	553.730	83.339	1.802	134	639.005
Resto de activos	121.295	190.287	17.230	620	329.432
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>707.203</b>	<b>376.464</b>	<b>78.679</b>	<b>13.789</b>	<b>1.176.135</b>
Pasivo no corriente	151.748	62.423	11.522	10.274	235.967
Pasivo corriente	160.997	141.734	16.612	732	320.075
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>312.745</b>	<b>204.157</b>	<b>28.134</b>	<b>11.006</b>	<b>556.042</b>

  

	31 Diciembre 2022				
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Activos intangibles y materiales	32.544	133.708	13.356	613	180.221
Existencias	548.737	104.583	233	45	653.598
Resto de activos	125.296	232.284	3.043	944	361.567
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>706.577</b>	<b>470.575</b>	<b>16.632</b>	<b>1.602</b>	<b>1.195.386</b>
Pasivo no corriente	163.125	71.588	-	112	234.825
Pasivo corriente	158.536	202.050	4.228	1.294	366.108
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>324.352</b>	<b>272.297</b>	<b>4.228</b>	<b>1.405</b>	<b>602.282</b>

**ESTRUCTURA DEL GRUPO**

**6. ADQUISICIONES**

**6.1 Combinaciones de negocio**

**6.1.1 Combinaciones de negocio en ejercicio 2023**

**Molinari A.G.- Sucursal en Bolivia**

En Enero de 2023 la Sociedad ha adquirido las operaciones en Bolivia de la entidad suiza-alemana Molinari, socia de Urbas en la construcción del Tren de Cochabamba. Tras esta adquisición, Urbas queda como constructora única del contrato de ejecución del 'Tren Metropolitano de Cochabamba', primer tren eléctrico de Bolivia, que fue adjudicado a Joca, constructora de URBAS y socia al cincuenta por ciento con Molinari en el consorcio Asociación Accidental Tunari, con un presupuesto de casi 450 millones de dólares. Urbas liderará la ejecución de este megaproyecto ferroviario construido con alta tecnología formado por una red integral de 42 kilómetros de vía única electrificada y 43 nuevas estaciones.

El proyecto se completa con otros 7 kilómetros de vía adicionales (auxiliares, de apartado y conexiones), más los correspondientes talleres y cocheras, y el suministro de 12 trenes. Todo el trazado discurre en superficie, destacando también la construcción de elementos singulares asociados a las estructuras o los puentes, 8 en total, el mayor con 104 metros sobre el Río Viloma. El contrato 'llave en mano', incluye el diseño y construcción, así como el apoyo a la operación durante los tres primeros años de explotación. La entrega de la primera fase (líneas Roja y Verde) tuvo lugar el pasado mes de septiembre de 2022 y queda pendiente de ejecutar la línea amarilla que bordeará el río Rocha hasta Sacaba.

En paralelo, URBAS ha mantenido reuniones y se encuentra en conversaciones muy avanzadas para proponer otro contrato 'llave en mano' con financiación, con altas 2 probabilidades de resultar en adjudicación directa, para la construcción del nuevo 'Tren Metropolitano de Santa Cruz' presupuestado en más de 1.000 millones de dólares.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

El detalle de la contraprestación de adquisición es la siguiente:

<b>Contraprestación de adquisición</b>	<b>Importe</b>
Efectivo	1 euro
Contraprestación contingente	-
<b>Contraprestación de adquisición</b>	<b>1 euro</b>

Los costes incurridos relacionados con la adquisición ascienden a 298 miles de euros.

Los valores razonables determinados de los activos y pasivos de la sucursal de Molinari A.G. en Bolivia, en la fecha de toma de control, tras la realización de un proceso de asignación del precio de compra son los siguientes:

	<b>Miles de euros</b>
Inmovilizaciones materiales	438
Activos financieros no corrientes	94
Activos por impuesto diferido	-
Existencias	8.532
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	26.646
Otros activos financieros corrientes	-
Administraciones públicas deudoras	7.083
Efectivos y equivalentes	7.121
Provisiones a Largo Plazo	(4.833)
Otros Pasivos Corrientes	(31.056)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(17.533)
Administraciones públicas acreedoras	(3.244)
<b>Activos identificables netos adquiridos (a)</b>	<b>(6.752)</b>
Menos: Participaciones no dominantes (b)	-
<b>Contraprestación transferida (c)</b>	<b>1</b>
<b>FONDO DE COMERCIO (c) –((a)-(b))</b>	<b>6.753</b>

El fondo de comercio residual preliminar asciende a 6.753 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 no será deducible a efectos fiscales y se ha asignado a la UGE de Construcción.

El negocio adquirido aportó al Grupo Urbas, ingresos ordinarios por importe de 14.257 miles de euros, un resultado de explotación (beneficio) de 5.234 miles de euros, y un beneficio neto antes de impuestos de 5.100 miles de euros, en el ejercicio 2023

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

#### NAISA

Con el objetivo de reforzar y complementar su negocio de energía, Urbas ha adquirido en marzo de 2023, por 4,5 millones de euros la entidad Negocios Agrícolas e Industriales, S.L (que opera bajo la marca **NAISA Stone**), una de las referencias más consolidadas en la industria de la piedra natural en España propietaria de una de las principales canteras de mármol a cielo abierto en Mula (Murcia). Igualmente se ha procedido a la adquisición de la finca donde se ubica la concesión directa de explotación nº 21.432 denominada ubicada en el paraje conocido como "Rincones de Mula", así como todos los activos y bienes asociados a dicha actividad minera.

Esta explotación es uno de los yacimientos actuales en funcionamiento más importantes de España, con unas reservas probadas de 2,8 millones de toneladas de mármol conforme a las últimas prospecciones y estudios geológicos realizados que garantiza la generación de caja recurrente a largo plazo y que supondrá también la creación de más de 100 empleos directos e indirectos. NAISA es una sociedad de origen murciano con más de 50 años de experiencia en el sector del mármol y la piedra natural, presente en toda la cadena de valor industrial, desde la extracción en cantera propia hasta el aserrado de bloques, el tratamiento, la elaboración y la producción de mármoles hasta su distribución y comercialización tanto dentro como fuera de España. Y todo ello con las técnicas más vanguardistas y las últimas tecnologías aplicadas a todos los procesos, adaptadas a los estándares actuales de eficiencia, seguridad y sostenibilidad.

Los Administradores de la Sociedad han determinado tras concluir el análisis de dicha operación que el registro contable de la operación mencionada se realizará bajo la modalidad de combinación de negocios.

El detalle de la contraprestación de adquisición es la siguiente:

<b>Contraprestación de adquisición</b>	<b>Miles de euros</b>
Efectivo	-
Obligaciones necesariamente convertibles	4.500
Contraprestación contingente	-
<b>Contraprestación de adquisición</b>	<b>4.500</b>

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los costes incurridos relacionados con la adquisición ascienden a 98 miles de euros.

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

	<b>Miles de euros</b>
Inmovilizado intangible- Derechos de explotación y otros intangibles	44.737
Inmovilizaciones materiales	662
Activos financieros no corrientes	38
Activos por impuesto diferido	31
Existencias	1.225
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-
Otros activos financieros corrientes	4
Administraciones públicas deudoras	1
Efectivos y equivalentes	8
Provisiones a Largo Plazo	-
Pasivos por impuestos diferidos	(11.397)
Otros Pasivos Corrientes	(4)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(9)
Administraciones públicas acreedoras	(4)
Provisiones a corto plazo	(125)
<b>Activos identificables netos adquiridos (a)</b>	<b>35.167</b>
Menos: Participaciones no dominantes (b)	-
<b>Contraprestación transferida (c)</b>	<b>4.500</b>
<b>RESULTADO (GANANCIA) POR TOMA DE CONTROL (c) -((a)-(b))</b>	<b>(30.667)</b>

El negocio adquirido aportó al grupo Urbas, ingresos ordinarios de 200 miles de euros euros y una pérdida neta de 153 miles de euros, para el período comprendido entre la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2023.

#### **Fortia Alalpardo y Fortia Roa**

Urbas adquiere dos residencias de mayores, ampliando su proyección en el segmento Senior y Healthcare en diciembre de 2023.

En paralelo, la Compañía está estudiando nuevos proyectos de residencias de mayores en Andalucía y Murcia, y de Senior Living en la Comunidad de Madrid.

La adquisición se ha formalizado mediante la asunción del pasivo asociado a dichos centros que asciende a 9,7 millones de euros, que permite la integración de dichos activos. Además, dicha integración garantiza la generación de caja recurrente, así como una mayor rentabilidad y la consecución de un mayor valor añadido de los productos comercializados.

Todas estas operaciones forman parte del plan de inversiones del área de negocio de Healthcare y Servicios con el que URBAS prevé posicionarse como uno de los principales 2 operadores del sector desarrollando y gestionando más de 10.000 plazas residenciales y sociosanitarias hasta 2030.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

En paralelo, y desde el área de I+D, URBAS está diseñando una plataforma tecnológica para servicios digitales de hospitalización domiciliaria y en residencias en conexión con hospitales (uHealthCare) que configurará un nuevo modelo de gestión integral sociosanitaria basado en el concepto de “hospital sin barreras”.

Los costes incurridos relacionados con la adquisición ascienden a 37 miles de euros

El detalle de la contraprestación de adquisición es la siguiente:

<b>Contraprestación de adquisición</b>	<b>Importe</b>
Efectivo	2 euros
Obligaciones necesariamente convertibles	-
Contraprestación contingente	-
<b>Contraprestación de adquisición</b>	<b>2 euros</b>

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

	<b>Miles de euros</b>
Inmovilizaciones materiales	12.501
Activos financieros no corrientes	-
Activos por impuesto diferido	191
Existencias	3
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	(1)
Otros activos financieros corrientes	1
Administraciones públicas deudoras	89
Efectivos y equivalentes	75
Deuda con entidades de crédito a largo plazo	(9.699)
Pasivos por impuestos diferidos	(595)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(235)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(331)
Administraciones públicas acreedoras	(37)
<b>Activos identificables netos adquiridos (a)</b>	<b>2.342</b>
Menos: Participaciones no dominantes (b)	-
<b>Contraprestación transferida (c)</b>	<b>0</b>
<b>RESULTADO (GANANCIA) POR TOMA DE CONTROL (c) -((a)-(b))</b>	<b>2.342</b>

El negocio adquirido aportó al grupo Urbas, ingresos ordinarios de 252 miles de euros y una pérdida neta de 145 miles de euros, para el período comprendido entre la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2023.

#### 6.2 Combinaciones de negocio del ejercicio 2022

A la fecha de formulación de estos Estados Financieros, la contabilización de las combinaciones de negocio ocurridas en agosto de 2022 de Ingeser y Grupo CHR ha concluido

### 6.3 Desinversiones en ejercicio 2023

Con fecha 30 de Mayo de 2023, Grupo Urbas vende la participación del 75% que poseía de Security Services Kuo, S.L. esta sociedad por un importe de 0,5 millones de euros de euros generando un beneficio de 10 miles de euros que se ha registrado en el epígrafe “Resultado por toma o pérdida de control de sociedades consolidadas” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

## PRINCIPALES VARIACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

### 7. BALANCE

#### 7.1. ACTIVOS INTANGIBLES

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>31 Diciembre 2023</b>	<b>31 Diciembre 2022</b>
Fondo de comercio	46.500	44.950
Marca	68.001	68.001
Clasificación	28.298	28.298
Derechos de explotación	60.152	14.709
Relación con clientes privados	-	1.950
Cartera de obra	2.604	4.777
Aplicaciones informáticas	1.410	470
Concesiones	2.324	2.324
Otros activos intangibles	218	115
<b>Coste</b>	<b>209.507</b>	<b>165.594</b>
<b>Amortización acumulada</b>	<b>(8.137)</b>	<b>(6.721)</b>
<b>Deterioro</b>	<b>(28.233)</b>	<b>(3.298)</b>
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	<b>173.137</b>	<b>155.575</b>

El inmovilizado intangible (fondo de comercio y Derechos de explotación) se incrementó fundamentalmente por las combinaciones de negocios realizadas en el ejercicio 2023, procediéndose a deteriorar ciertas marcas de las empresas constructoras en España.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

#### 7.1.1 Fondo de comercio

El detalle por Unidades Generadoras de Efectivo y sociedades del fondo de comercio a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

UNIDAD GENERADORA DE EFECTIVO	Miles de euros	
	31 Diciembre 2023	31 Diciembre 2022
<b>Promoción</b>		
Grupo CHR	2.643	2.643
<b>Construcción</b>		
Joca	35.792	35.792
Ecisa	-	4.731
Molinari	6.752	-
<b>Energía, industria e ingeniería</b>		
Sainsol	462	462
Grupo Ingesser	851	851
<b>Servicios</b>		
Kuo	-	471
<b>TOTAL FONDO DE COMERCIO</b>	<b>46.500</b>	<b>44950</b>

En el ejercicio 2023 Urbas realizó el Test de deterioro de sus fondos 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 de los fondos de comercio registrados, asignados a la correspondiente unidad generadora de efectivo, excepto en el caso del fondo de comercio de ECISA. En 2023 se ha registrado un deterioro de dicho fondo de comercio asignado a dicha unidad generadora de efectivo por importe de 4.731 miles de euros con contrapartida en el epígrafe de la cuenta de resultados Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado.

A 31 de diciembre de 2023, 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

- ✓ 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 incluyendo la cartera propia de promociones en marcha), 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 2023	31 Diciembre 2022
<b>Promoción</b>		
Jaureguizar	15.415	15.415
<b>Construcción</b>		
Joca	19.353	19.353
Ecisa	16.584	16.584
Urrutia	16.617	16.617
Deterioro	(24.903)	-
<b>TOTAL MARCA</b>	<b>43.066</b>	<b>67.969</b>

Al 31 de diciembre de 2023 el valor de las marcas recocidas de Jaureguizar, Joca, Ecisa y Urrutia) asciende a 43.066 miles de euros (2022: 67.969 miles de euros). En el ejercicio 2023 Urbas realizó el Test de deterioro de las marcas adquiridas y de acuerdo con las estimaciones y proyecciones de las que dispone la Dirección del Grupo, registró un deterioro de las marcas de ECISA y URRUTIA por importe de 11,6 millones de euros y 13,3 millones de euros respectivamente.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

#### 7.2 INMOVILIZACIONES MATERIALES

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>31 Diciembre 2023</b>	<b>31 Diciembre 2022</b>
Terrenos y construcciones	31.349	20.113
Mobiliario	584	487
Equipos informáticos	404	351
Otro inmovilizado	11.366	11.052
<b>Coste</b>	<b>43.703</b>	<b>32.003</b>
<b>Amortización acumulada</b>	<b>(9.142)</b>	<b>(7.360)</b>
<b>Deterioro</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	<b>34.561</b>	<b>24.643</b>

La variación del ejercicio se debe principalmente a la combinación de negocios de la Unidad de Servicios por un importe de 12,4 millones de euros.

El epígrafe “Inmovilizado material” incluye elementos totalmente amortizados por importe de 0,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2023 (2022: 0,3 millones de euros).

Al 31 de diciembre de 2023 existen activos que garantizan deuda financiera con garantía hipotecaria por importe de aproximado de 20,9 millones de euros (2022: 13,3 millones de euros).

Al 31 de diciembre de 2023, el epígrafe de inmovilizado material incluye activos por derecho de uso con un valor neto contable por importe de 1,7 millones de euros (2022: 1,7 millones de euros). El contrato de arrendamiento más relevantes son los relativos al alquiler de la sedes corporativas del Grupo Urbas.

### 7.3 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>31 Diciembre 2023</b>	<b>31 Diciembre 2022</b>
Terrenos	12.537	12.872
Construcciones	58.819	67.991
<b>Coste</b>	<b>71.356</b>	<b>80.863</b>
<b>Amortización acumulada</b>	<b>(8.812)</b>	<b>(6.603)</b>
<b>Deterioro</b>	<b>(5.107)</b>	<b>(5.107)</b>
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	<b>57.437</b>	<b>69.153</b>

Durante el primer semestre de 2023, la variación experimentada se debe principalmente a la venta de activos.

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 2023, este epígrafe recoge activos por derecho de uso con un valor neto contable de 2,9 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2023 existen inversiones inmobiliarias con valor neto contable de 33,8 millones de euros que garantizan deuda financiera con garantía hipotecaria por importe aproximado de 24,7 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 2023, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo según dichos informes asciende a 74,7 millones de euros, no habiendo identificado indicios de deterioro en el ejercicio 2023 (2022: 83,9 millones de euros)

## 7.4 ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2023	31 Diciembre 2022
Instrumentos de patrimonio	362	658
Créditos concedidos a terceros	5.794	4.778
Créditos concedidos entidades vinculadas (Nota 9.2.3)	15.622	22.229
Depósitos y fianzas	602	686
Otros activos financieros	255	295
Deterioro	(472)	(472)
<b>NO CORRIENTES</b>	<b>22.163</b>	<b>28.174</b>
Instrumentos de patrimonio	20	199
Créditos concedidos a terceros	18.940	22.375
Créditos concedidos entidades vinculadas (Nota 9.2.3)	-	-
Depósitos, fianzas	4.318	2.690
Otros activos financieros	2.329	1.670
Deterioro	(7.537)	(7.537)
<b>CORRIENTES</b>	<b>18.070</b>	<b>19.397</b>
<b>TOTAL</b>	<b>40.233</b>	<b>47.571</b>

A 31 de diciembre de 2023, 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 16 millones de euros, que devenga un tipo de interés de mercado y con vencimiento entre 2023 y 2028 (2022: 22 millones de euros).

## 7.5 PATRIMONIO NETO

### 7.5.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social de la Sociedad dominante asciende a 454.272.089,62 euros, representado por 45.427.208.962 acciones ordinarias de una sola clase, con un valor nominal de 0,010 euros cada una y representadas mediante anotaciones en cuenta. Todas las acciones tienen los mismos derechos están totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones de la Sociedad que cotizan en las Bolsas de Madrid y Barcelona y se negocian en el mercado continuo ascienden a 30 de junio de 2023 a 14.027.368.962 acciones (31 de diciembre de 2022: 13.219.080.640 acciones).

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado en los ejercicios 2023, 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

<b>Capital social y prima de emisión</b>	<b>Número acciones</b>	<b>Miles de euros</b>	
		<b>Valor nominal</b>	<b>Prima de emisión</b>
<b>Saldo a 1 de enero de 2021</b>	<b>34.639.542.015</b>	<b>346.395</b>	<b>56.351</b>
<b>Ampliación de capital</b>			
Compensación de créditos (julio 2020)	8.811.585.722	88.116	26.204
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>43.451.127.737</b>	<b>434.511</b>	<b>82.555</b>
<b>Ampliación de capital</b>			
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)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>44.645.632.264</b>	<b>446.456</b>	<b>86.044</b>
<b>Ampliación de capital</b>			
Conversión de obligaciones (feb. 2023)	48.543.689	485	14
Conversión de obligaciones (feb. 2023)	92.233.009	922	27
Conversión de obligaciones (marzo 2023)	80.000.000	800	-
Conversión de obligaciones (mayo 2023)	195.600.000	1.956	-
Conversión de obligaciones (mayo 2023)	323.000.000	3.230	-
Conversión de obligaciones (mayo 2023)	42.200.000	422	-
Gastos de ampliación de capital	-	-	(105)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>45.427.208.962</b>	<b>454.272</b>	<b>85.980</b>

El 1 de febrero de 2023, se amplía el capital social de la Sociedad por conversión de 50 obligaciones de la serie “**Obligaciones Convertibles Julio 2021**” mediante la emisión y puesta en circulación de 48.543.689 acciones ordinarias por un importe nominal de 485.436,89 euros (0,010 euros por acción) y 14.563,11 euros de prima de emisión (0,0003 euros por acción). Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil de Madrid y admitidas a cotización.

Igualmente, el 1 de febrero de 2023, se amplía el capital social de la Sociedad por conversión de 95 obligaciones de la serie “**Obligaciones Convertibles Octubre 2021**” mediante la emisión y puesta en circulación de 92.233.009 acciones ordinarias por un importe nominal de 922.330,09 euros (0,010 euros por acción) y 27.669,91 euros de prima de emisión (0,0003 euros por acción). Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil de Madrid y admitidas a cotización.

El 20 de abril de 2023 se amplía el capital social de la Sociedad por conversión de 800 obligaciones de la serie “**Obligaciones Convertibles Fraorgi Enero 2023**” mediante la emisión y puesta en circulación de 80.000.000 de acciones ordinarias por un importe nominal de 800.000 euros (0,01 euros por acción) y sin prima de emisión. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil de Madrid y pendientes de ser admitidas a cotización.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

El 12 de mayo de 2023 se amplía el capital social de la Sociedad por conversión de 1.956 obligaciones convertibles de la serie “**Urbas Obligaciones Convertibles (CHR Enero 2023)**” mediante la emisión y puesta en circulación de 195.600.000 acciones ordinarias por un importe nominal de 1.956.000 (0,01 euros por acción) y sin prima de emisión. Dichas acciones están inscritas en el Registro Mercantil de Madrid y pendientes de ser admitidas a cotización.

El 24 de mayo de 2023 se amplía el capital social de la Sociedad por conversión de 323 obligaciones de la serie “**Urbas Obligaciones Convertibles (ABO Febrero 2023)**” mediante la emisión y puesta en circulación de 323.000.000 acciones ordinarias por un importe nominal de 3.230.000 euros (0,01 por acción) y sin prima de emisión. Dichas acciones están inscritas en el Registro Mercantil de Madrid y pendientes de ser admitidas a cotización.

Por último, también el 24 de mayo de 2023 se amplía el capital social de la Sociedad por conversión de 4.220 obligaciones convertibles de la serie “**Urbas Obligaciones Convertibles (BPLS 2023)**” mediante la emisión y puesta en circulación de 42.200.000 acciones nuevas ordinaria por un importe nominal de 422.000 euros (0,01 euros por acción) y sin prima de emisión. Dichas acciones están inscritas en el Registro Mercantil de Madrid y pendientes de ser admitidas a cotización.

#### Accionistas significativos

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

<b>Accionistas significativos</b>	<b>31 de diciembre 2023</b>	
	<b>% Directo</b>	<b>% Indirecto</b>
Juan Antonio Acedo Fernández (*)	0,000	20,100
Juan Antonio Ibáñez Fernández (**)	0,000	20,100
Alza Real Estate, S.A.	13,829	0,005
H.H. Sheik Mohamed Bin Khalifa (****)	0,000	4,693
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 Milenio Grupo España S.L.

### **Pactos de sindicación de voto**

El 22 de noviembre de 2021 se informó de la suscripción de otro Pacto de sindicación de voto entre Quamtium 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 Quamtium Venture, S.L. (D. Juan Antonio Acedo Fernández).

#### **7.5.2 Prima de emisión**

La prima de emisión al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 asciende a 85.980 y 86.044 miles de euros, respectivamente.

El aumento del saldo del ejercicio 2023 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 4 de agosto de 2023 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.

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 2023 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, (2022: 34.452 miles de euros).

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

#### 7.5.5 Participaciones no dominantes

El Patrimonio Neto atribuido a las Participaciones no dominantes a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 corresponde fundamentalmente a las sociedades que se detallan a continuación:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2023	31 Diciembre 2022
Construcciones Urrutia, S.A. <sup>(1)</sup>	1.204	4.950
Druet Real Estate, S.L. <sup>(1)</sup>	8.282	8.480
Urbanijar Ibérica, S.L. <sup>(2)</sup>	812	812
Kuo <sup>(3)</sup>	-	(113)
Ad Home Torrejón <sup>(4)</sup>	51	-
Otras	(26)	1
<b>Total participaciones no dominantes</b>	<b>10.323</b>	<b>14.130</b>

<sup>(1)</sup> 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.

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

<sup>(3)</sup> Se corresponde con las participaciones del 25% en la entidad adquirida en 2022 Kuo, la cual ha sido enajenada en el primer semestre de 2023.

<sup>(4)</sup> Se corresponde con las participaciones del 40% en la entidad constituida en 2023.

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

**7.6 DEUDA FINANCIERA**

El detalle de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>31 Diciembre 2023</b>	<b>31 Diciembre 2022</b>
Entidades de crédito	109.780	116.045
Fondos de inversión	120.632	129.580
Arrendamiento financiero <sup>(1)</sup>	6.726	6.795
Obligaciones necesariamente convertibles en capital	13.983	1.434
<b>Deuda Financiera Bruta</b>	<b>251.121</b>	<b>253.854</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(34.339)</b>	<b>(31.422)</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>216.782</b>	<b>222.432</b>

<sup>(1)</sup> Al 31 de diciembre de 2023 incluye pasivos por arrendamiento originadas en aplicación de la NIIF 16 por importe de 4.666 miles de euros (2022: 1.425 miles de euros).

<sup>(2)</sup> Deuda Financiera Bruta y Deuda Financiera Neta son Medidas Alternativas de rendimiento (MAR). (Anexo I Medidas Alternativas de Rendimiento en el Informe de Gestión Intermedios).

La deuda financiera neta excluyendo las obligaciones necesariamente convertibles **se reduce en el ejercicio 2023 en un 9%** respecto a los niveles del ejercicio 2022.

El vencimiento de la deuda financiera a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

<b>Miles de euros</b>	<b>31 Diciembre 2023</b>
<b>Deuda financiera bruta</b>	<b>251.121</b>
<b>Vencimiento</b>	
A un año	73.930
A dos años	127.334
A tres años	9.669
A cuatro años	7.089
A cinco años y posterior	33.100

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

#### 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:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>31 Diciembre 2023</b>	<b>31 Diciembre 2022</b>
Arrendamiento financiero	6.726	6.795
Préstamos hipotecarios	66.428	66.857
Otros préstamos	26.126	28.453
Pólizas de crédito	10.067	8.880
Descuento comercial y confirming	6.910	9.517
Deuda concursal Grupo Joca	2.249	2.338
<b>Total</b>	<b>118.506</b>	<b>122.840</b>

El vencimiento de la deuda financiera con entidades de crédito y pasivos por arrendamiento financiero al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

<b>Miles de euros</b>	<b>31 Diciembre 2023</b>
<b>Deuda financiera</b>	<b>118.506</b>
<b>Vencimiento</b>	
A un año	44.394
A dos años	24.420
A tres años	9.986
A cuatro años	7.561
A cinco años y posterior	32.146

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

<b>Miles de euros</b>	<b>31 Diciembre 2023</b>
<b>Deuda financiera con vencimiento a un año</b>	<b>44.394</b>
Arrendamiento financiero	2.462
Préstamos hipotecarios	15.752
Otros préstamos	12.340
Pólizas de crédito	6.381
Descuento comercial y confirming	6.910
Deuda concursal Grupo Joca	549

**7.6.2 Deuda financiera con Fondos de Inversión**

El detalle de la deuda financiera con fondos de inversión al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>31 Diciembre 2023</b>	<b>31 Diciembre 2022</b>
FONDO A (Rounshield)	97416	91.572
FONDO B	2.102	2.403
FONDO C	-	13.288
FONDO D	-	-
FONDO E	5.678	5.680
FONDO F <sup>(1)</sup>	4.135	4.026
FONDO G	4.031	3.700
FONDO H	4.275	3.070
OTROS <sup>(2)</sup>	2.994	5.841
<b>Total</b>	<b>120.632</b>	<b>129.580</b>

(1) La deuda con el fondo F se cancelará tras la venta del terreno que garantiza la deuda, estando prevista su cancelación al cierre del ejercicio 2023

(2) 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 primer semestre del ejercicio 2023 se ha cancelado la deuda mantenida con el Fondo C mediante la dación de activos.

El vencimiento de la deuda financiera con fondos de inversión al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

<b>Miles de euros</b>	<b>31 Diciembre 2023</b>
<b>Deuda financiera con fondos de inversión</b>	<b>120.632</b>
<b>Vencimiento</b>	
A un año <sup>(1)</sup>	17.553
A dos años	103.079
A tres años	-
A cuatro años	-
A cinco años y posterior	-

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

#### 7.6.3 Obligaciones necesariamente convertibles

El detalle de la deuda financiera por obligaciones necesariamente convertibles al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
<b>Deuda por obligaciones al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>5.434</b>
<b>Obligaciones emitidas durante 2022</b>	
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
<b>Obligaciones convertidas a capital</b>	<b>(15.460)</b>
<b>Deuda por obligaciones al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>1.434</b>
<b>Obligaciones emitidas durante 2023</b>	
Proveedores Top Gestión	896
Adquisición NAISA	4.500
Proveedores ECISA	800
Global Tech	5.880
Proveedores Urbas I	422
Proveedores CHR	3.000
Proveedores Urbas II	532
Proveedores Construcción	4.310
<b>Obligaciones convertidas a capital</b>	<b>(7.858)</b>
<b>Deuda por obligaciones al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>13.983</b>

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

#### 7.7 EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 diciembre 2023	31 Diciembre 2022
Terrenos y solares	580.468	592.058
Obra en curso (Ciclo largo)	44.449	46.575
Inmuebles terminados	30.903	28.815
Anticipos	14.072	17.759
Otras	3.936	4.040
<b>Coste</b>	<b>673.828</b>	<b>689.247</b>
Terrenos y solares	(27.891)	(28.466)
Inmuebles terminados	(1.438)	(1.689)
Anticipos	(5.494)	(5.494)
<b>Deterioro</b>	<b>(34.823)</b>	<b>(35.649)</b>
Terrenos y solares	552.577	563.592
Obra en curso (Ciclo largo)	44.449	46.575
Inmuebles terminados	29.465	27.126
Anticipos	8.578	12.265
Otras	3.936	4.040
<b>Total Existencias</b>	<b>639.005</b>	<b>653.598</b>

Durante el primer semestre de 2023 las variaciones se corresponden con la actividad del segmento inmobiliario así como a las operaciones corporativas efectuadas en dicho período.

##### 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 2023, el Grupo posee una cartera de suelo con una superficie total de 17,5 millones de metros cuadrados, de los cuales 7,7 millones de metros cuadrados se corresponden con suelo en planeamiento y listo para construir.

##### 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.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

#### 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 los pagos a cuenta del precio a satisfacer en la adquisición de ciertos terrenos y solares. Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo ha efectuado pagos a cuenta en la adquisición de terrenos por importe de 4,4 millones de euros, estando prevista la adquisición de los mismos por importe de 15,2 millones de euros.

#### 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 2023 el valor razonable de las existencias inmobiliarias (Gross Asset Value o GAV) del Grupo según dichos informes asciende a aproximadamente 693 millones de euros, no habiéndose identificado ningún indicio de deterioro a la fecha de formulación de estos Estados Financieros.

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo posee existencias inmobiliarias con un valor neto contable de 275,6 millones de euros que garantizan deuda hipotecaria por importe de 159,2 millones de euros

## 7.8 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2023	31 Diciembre 2022
Cientes por ventas y prestación de servicios	62.168	70.665
Obra ejecutada pendiente de certificar	25.641	32.592
Obra ejecutada pendiente de certificar en reclamación	19.747	16.117
Retenciones por garantía	13.641	13.641
Deterioro acumulado	(14.714)	(14.714)
<b>Cientes por ventas y prestación de servicios</b>	<b>106.483</b>	<b>118.301</b>
<b>Otros deudores por operaciones de tráfico</b>	<b>2.836</b>	<b>2.676</b>
<b>DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR</b>	<b>109.319</b>	<b>120.977</b>

Al 31 de diciembre de 2023, 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 19,7 millones de euros, al contar con informes de peritos técnicos y asesores legales que confirman que dichos importes serán recuperados con alta probabilidad. De dicho importe 6,5 millones de euros se corresponden a expedientes de revisiones de precios de obra pública en España y reconocidos conforme el Real Decreto-Ley 3/2022 de medidas excepcionales en materia de revisión de precios en los contratos públicos de obras.

**7.9 OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES**

El saldo del epígrafe del balance consolidado Otros activos corrientes incluye principalmente, al 31 de diciembre de 2023 gastos anticipados por importe de 5,9 millones de euros (Véase Nota 25 “Otros activos corrientes” de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2022).

**RESULTADOS****8. RESULTADOS****8.1 RESULTADO DE EXPLOTACION**

El detalle total de los ingresos ordinarios y del resultado de explotación correspondientes al primer semestre del ejercicio se incluye en la Nota 5, conjuntamente con la información por segmentos.

Al 31 de diciembre 2023 la cartera de pedidos de construcción contratada y pendiente de ejecutar de construcción asciende a 1.166.546 miles de euros (31 de diciembre de 2022: 634.893 miles de euros). El detalle por área geográfica es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 diciembre 2023	31 Diciembre 2022
Nacional	671.833	351.368
Extranjero	494.713	283.525
<b>TOTAL CARTERA POR ÁREA GEOGRÁFICA</b>	<b>1.166.546</b>	<b>634.893</b>

**8.2 RESULTADO FINANCIERO**

El resultado financiero al 31 de diciembre de 2023 incluye el efecto de la acuerdos de quita distintas entidades y acreedores por importe de 11 millones de euros. El resultado financiero al 31 de diciembre de 2022 incluye 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 14,8 millones de euros. Durante de 2023 y hasta la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios, Joca continua cumpliendo con la convenio de acreedores modificado, habiendo cancelado deuda por importe de 1,2 millones 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 otro grupo fiscal consolidado, en concreto el Grupo Fiscal siendo la sociedad representante Murias Construcciones, S.A., y al que se le aplica la normativa foral del impuesto sobre Sociedades de Guipuzkoa.

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.

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%.

Urbas Grupo Financiero S.A. declara el Impuesto sobre el Valor Añadido en el Régimen Especial del Grupo de Entidades 0151/16 del cual es sociedad dominante

#### **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 2023 el importe neto de los impuestos diferidos contabilizados asciende a 3.985 miles de euros (2022: 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

#### 8.4 BENEFICIO POR ACCIÓN

El detalle del promedio ponderado de acciones al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	31 Diciembre 2023		31 Diciembre 2022	
	Promedio ponderado		Promedio ponderado	
	Acciones ordinarias	Acciones dilusivas	Acciones ordinarias	Acciones dilusivas
Acciones emitidas (*)	42.595.841.923	42.595.841.923	42.595.841.923	42.595.841.923
Acciones potencialmente dilusivas	-	701.751.774	-	701.751.774
<b>Total</b>	<b>42.595.841.923</b>	<b>43.297.593.697</b>	<b>42.595.841.923</b>	<b>43.297.593.697</b>

(\*) 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 2023 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:

	2023	2022
Beneficio / (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la dominante (miles de euros)	22.996	16.247
Ganancias / (pérdidas) por acción básicas (en euros)	0,00053	0,00038
Ganancias / (pérdidas) por acción diluidas (en euros)	0,00052	0,00038

**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 2023 no existen compromisos firmes de compras, inversión o gasto significativos en el Grupo Urbas.

**9.1.2 Garantías**

Al 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 210.361 miles de euros, principalmente avales provisionales y definitivos de licitación y contratación de obras presentadas ante organismos públicos y privados (2022: 176.924 miles de euros)

Adicionalmente Urbas Grupo Financiero, S.A., tenía otorgadas garantías corporativas a principalmente a sus empresas filiales por importe de 46.945 miles de euros (2022: 60.317 miles 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, 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.

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 que deberá ser determinada por la Junta General de Accionistas antes de que finalice el ejercicio.

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 adoptada.

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

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

Durante el ejercicio 2023, 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 50 miles de euros (2022: 40 miles de euros). La póliza también cubre a las distintas sociedades del Grupo bajo ciertas circunstancias y condiciones.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2023

El desglose de las retribuciones por concepto (en miles de euros) recibidas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 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	12	15	-	-	27
D. Ignacio Checa Zabala	Consejero independiente	9	7	12	-	28
D. Luis Ramos Atienza	Consejero independiente	12	15	24	-	51
D. Adolfo José Guerrero	Consejero ejecutivo	12	15	-	150	177
D. Pablo Cobo del Moral	Consejero ejecutivo	12	15	-	60	87
D. Joao Jose de Gouveira (1)	Consejero dominical	12	15	-	-	27
D. Jesús García Ponga	Consejero independiente	12	15	13	-	40
Sanzar Asesoría, S.L. (2)	Vocal y consejero coordinador	9	8	13	-	30
D. Jaime Polanco Soutullo	Vocal	6	8	5	-	19
D. Jaime Polanco Soutullo	Vicepresidente	30	7	-	-	37
<b>Total retribuciones del Consejo de Administración</b>		<b>126</b>	<b>120</b>	<b>67</b>	<b>210</b>	<b>523</b>

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

(2) Representada por D. Ignacio Checa Zabala.

Con fecha 4 de agosto de 2023 se ha designado como consejero a D. Ignacio Checa Zabala, con el carácter de ejecutivo, ocupando la vacante producida por la caducidad del cargo de la compañía Sanzar Asesoría, S.L. Adicionalmente se ha nombrado a D. Jaime Polanco Vicepresidente de la Sociedad.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2023

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 <sup>(1)</sup>	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. <sup>(2)</sup>	Consejero independiente	18	15	22	-	55
<b>Total retribuciones del Consejo de Administración</b>		<b>170</b>	<b>120</b>	<b>66</b>	<b>360</b>	<b>716</b>

<sup>(1)</sup> Representa al accionista HH. Sheik Mohammed Bin Khalifa.

<sup>(2)</sup> Representada por D. Ignacio Checa Zabala.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2023

#### 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 anterior.

Al 31 de diciembre de 2023, la Alta Dirección del grupo incluye aparte de los consejeros ejecutivos a 9 directores: 7 hombres y 2 mujeres (2022: 8 directores, 6 hombres y 2 mujeres incorporados en su mayoría en el primer semestre de 2022), estando los mismos contratados en distintas sociedades del Grupo Urbas. La retribución recibida por los miembros de la Alta Dirección en 2023 asciende a 1.167 miles de euros (2022: 1.014 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 2023		
	Consejo de administración y Alta Dirección	Otras partes vinculadas	Total
Servicios exteriores	757	-	757
Aprovisionamientos	-	-	-
Gastos de personal	1.243	-	1.243
<b>Total gastos</b>	<b>2.000</b>	<b>-</b>	<b>2.000</b>
Ingresos financieros	-	119	119
<b>Total ingresos</b>	<b>-</b>	<b>119</b>	<b>119</b>

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2023**

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

<b>Balance consolidado</b>	<b>31 Diciembre 2023</b>		
	<b>Consejo de Administración y Alta Dirección</b>	<b>Otras partes vinculadas</b>	<b>Total</b>
Activos financieros no corrientes <sup>(1)</sup>	-	15.662	<b>15.662</b>
Activos financieros corrientes		-	-
Otros pasivos no corrientes <sup>(2)</sup>	-	6.853	<b>6.853</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.417	-	<b>1.417</b>
Otros pasivos corrientes <sup>(3)</sup>	-	632	<b>632</b>

<sup>(1)</sup> Crédito concedido a Al Alfia Holding LLC por importe de 15.662 miles de euros, sociedad vinculada a accionista significativo, que devenga un interés anual de mercado.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> 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 2023

	31 Diciembre 2022		
<b>Balance consolidado</b>	<b>Consejo de Administración y Alta Dirección</b>	<b>Otras partes vinculadas</b>	<b>Total</b>
Activos financieros no corrientes <sup>(1)</sup>	-	22.229	<b>22.229</b>
Activos financieros corrientes		-	-
Otros pasivos no corrientes <sup>(2)</sup>	-	6.853	<b>6.853</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.101	79	<b>1.180</b>
Otros pasivos corrientes <sup>(3)</sup>	-	632	<b>632</b>

- (1) Crédito concedido a Al Alfia Holding LLC por importe de 22.229 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 7.200 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, 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 2023 asciende a 761 empleados (2022: 978 empleados), de los cuales un 25% son mujeres (2022: 22% mujeres), y localizados en España 386 empleados (2022: 754 empleados); Portugal 168 empleados (2022: 153 empleados); África 10 empleados (2022: 23 empleados) y Latinoamérica 197 empleados (2022: 48 empleados).

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

	31 Diciembre 2023		31 Diciembre 2022	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Dirección	4	32	9	37
Licenciados y técnicos	60	132	75	216
Técnicos de grado medio	14	68	42	221
Administrativos y comerciales	66	31	86	30
Oficiales y Operarios	45	309	12	258
	189	572	224	762
<b>Total plantilla media</b>	<b>855</b>		<b>986</b>	

El Grupo Urbas cuenta a 31 diciembre de 2023 con un total de 11 trabajadores con discapacidad (1,6 % de la plantilla) (2022: 16 trabajadores, 1,7% de la plantilla).

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2023**

#### **9-4 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, así como 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.

Para ver más información sobre aspectos relacionados con la gestión de aspectos ambientales véase el apartado correspondiente del Informe de Gestión Consolidado “Estado de Información No Financiera del ejercicio 2022” capítulo 3.

#### **9.5. HECHOS POSTERIORES**

No existen hechos posteriores significativos al cierre del ejercicio

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DE 2023**

#### **ANEXO I. – VARIACIONES EN EL PERIMETRO DE CONSOLIDACION**

En el primer semestre del ejercicio 2023 la entidad Security Services Kuo, S.L. sale del perímetro de consolidación. Adicionalmente se incorporan a dicho perímetro en el ejercicio 2023:

##### **Sociedad dependiente**

Urbas Albufereta, S.L.  
Ad Home Bilbao Island RZ4, S.L.  
Urbas Construcción e Ingeniería, S.L.  
Parque Eólico las Lomas, S.L.  
Negocios Agrícolas e Industriales, S.L.  
Molinari AG – Sucursal en Bolivia  
Urbas Energy Panamá, S.A.  
Urbas Middle East  
Fortia Alalpardo, S.L.  
Fortia Roa, S.L.



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

**INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO  
SEGUNDO SEMESTRE 2023**

## 1. #SOMOS URBAS

El Grupo Urbas, cuya Sociedad dominante es Urbas Grupo Financiero, S.A. está compuesto por más de 110 sociedades y cuenta con más de 75 años de experiencia en la promoción y construcción de viviendas. promoción y construcción de viviendas que operan a escala nacional e internacional, con proyectos actualmente en España, Portugal, Bolivia, Panamá, Colombia, Argelia y otros países de Oriente Medio y África.

En el período 2020- 2022 llevó a cabo una etapa de crecimiento inorgánico mediante la integración de empresas constructoras (Murias en 2020 y Joca, Urrutia y ECISA en 2021), promotoras (Nalmar, Jaureguizar y Alandalus en 2021 y CHR en 2022), del sector energético y de Ingeniería (Ksilan en 2020, Sainsol en 2021 e Ingesser en 2022) y de servicios (Fortia en 2022) generadoras de sinergias con sus actividades. Con esta fórmula de crecimiento inorgánico, Urbas ha consolidado su cuota de mercado y aumentado el alcance de su actividad tanto a nivel nacional como internacional.

Adicionalmente en dicho período Urbas logró reestructurar su deuda financiera corporativa.

Tras esta etapa de crecimiento, el Grupo está centrado en desarrollar un crecimiento orgánico, ordenado, y rentable, generando sinergias y racionalizando recursos. Este proceso de expansión, diversificación e internacionalización se ha visto reflejado claramente en los Estados Financieros del ejercicio 2023, que recogen una cifra de negocio de 240 millones de euros y un resultado de explotación de 17 millones de euros, situándose el EBITDA en 26,3 millones de euros.

## 2. ENTORNO Y TENDENCIA PREVISTA

Las consecuencias de la guerra en Ucrania desde febrero de 2022 tras la digestión de los efectos del Covid-19, se ven agravadas por las tensiones geopolíticas que también genera la actual situación en Gaza y en el canal de Suez.

Sus principales efectos se extienden por todas las economías:

- problemas en las cadenas de suministros
- subida de los precios de la energía
- crecimiento de la inflación, que en España con un 8,3% es la más alta desde 1985
- crecimiento de los tipos de interés y política monetaria más restrictiva

Esta situación ha llevado a una reducción del crecimiento global desde el 3,6% de 2022 a un 3,1% de 2023, con previsión de una nueva reducción en 2024. Respecto a España su crecimiento del 4,2% en 2023 es superior a la media de la Unión europea, no obstante, la previsión para 2024 se sitúa en 2,3% reduciéndose casi a la mitad.

La subida de precios de las materias primas y el crecimiento de los tipos de interés, entre otras causas, han impulsado un proceso de reestructuración de las empresas de construcción e infraestructuras.

Dicha reestructuración, junto con los sistemas puestos en marcha por la sociedad de monitorización y gestión proactiva de compras y financiero y la esperada rebaja en el crecimiento de los precios y los tipos de interés en 2024, pretenden mantener a la Sociedad en la senda de su plan estratégico.

Por otra parte, el crecimiento del precio de la energía resulta, sin embargo, una oportunidad para el desarrollo y crecimiento de nuestro negocio de energía

### **3. ACTIVIDAD EN 2023**

La evolución del Grupo URBAS durante los ejercicios 2023 se ha dirigido en dos direcciones fundamentales:

- La integración, reestructuración y racionalización de las compañías adquiridas en los años anteriores, fundamentalmente las de construcción (Grupos Murias, Joca, Urrutia y Ecisa), las de promoción (Grupos Jaureguizar, CHR, Nalmar y Alandalus) y el grupo de ingeniería Ingesser.
  
- La inversión en nuevos proyectos:
  - o La adquisición de dos residencias de ancianos al Grupo Reche dentro del plan de desarrollo del segmento Senior & Healthcare ya iniciado con el acuerdo con el grupo cotizado en Euronext Care Property Invest NV con un plan de inversión de 140 millones de euros en residencias y asistencia sanitaria para mayores, como explicamos más adelante.
  - o La adquisición de NAISA y su cantera de mármol en Murcia, uno de los yacimientos más importantes de España con una experiencia en extracción y distribución nacional e internacional de más de 50 años en el sector con reservas de mármol cercanas a los 1.000 millones de euros
  - o La adquisición de la sucursal boliviana de la empresa Suizo-Alemana Molinari, consolidándonos así, como la adjudicataria única del proyecto, “llave en mano” con presupuesto de 450 millones de dólares, del Tren metropolitano eléctrico de Cochabamba que compartíamos al 50% a través de la adjudicataria Asociación accidental Tunari.
  - o La adjudicación e inicio de un proyecto “llave en mano” del diseño, construcción, operación y mantenimiento de siete plantas fotovoltaicas en Panamá con capacidad total instalada de 87,5 megavatios firmada con el Grupo Enel.

Urbas continúa explorando oportunidades de inversión que le permitan diversificar y complementar el desarrollo de sus actividades tradiciones de promoción, construcción, ingeniería y Energía.

La evolución y las principales actividades de Urbas por líneas de negocio en 2023 han sido las siguientes:

### 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 31 de 2023 asciende a 17,15 millones de metros cuadrados m<sup>2</sup>, con un valor de mercado aproximado de 728 millones de euros.
- ✓ El valor de mercado tanto del banco de suelo como del resto de activos inmobiliarios del grupo asciende, aproximadamente, a 842 millones de euros.
- ✓ 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 postventa.
- ✓ 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 17 millones de metros cuadrados disponibles para levantar más de 14.000 viviendas.

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 futuros por promociones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2023 por un importe total de 814 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, ha generado en 2023 unas rentas de 4,3 millones de euros y conlleva la gestión de más de 250 activos entre los que destacan 5 centros comerciales (2 en Madrid y 3 en el País Vasco) con una superficie total de 41 mil metros cuadrados y una ocupación media del 74,5%, un parking con 140 plazas en Lasarte-Guipúzcoa y 18 locales en Madrid, País Vasco, Valencia y Castilla y León, con un total de 5.362 m<sup>2</sup> y 2 edificios de oficinas (Vitoria y Alicante) con un total de 4.245 m<sup>2</sup>. El Grupo también gestiona 60 viviendas y un apartahotel con 85 apartamentos.

En el ejercicio 2023, la facturación del negocio inmobiliario ascendió 93 millones de euros (2022: 88 millones de euros).

### **3.2. Infraestructuras y edificación**

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.

El proceso de reestructuración e integración de los grupos de infraestructuras y edificación adquiridos en los últimos años (Ecisa, Joca, Urrutia y Murias) junto con la cartera anterior, desarrollamos el Plan de Negocio conjunto para favorecer el crecimiento, expansión y rentabilidad de esta línea de negocio.

Al 31 de diciembre de 2023 el Grupo Urbas cuenta con una cartera de proyectos adjudicados en ejecución y pendientes de ejecutar a terceros por valor aproximado de 1.123 millones de euros (2022: 635 millones de euros).

En el ejercicio 2023, la facturación de esta línea de negocio ascendió 113 millones de euros, frente a los 206 millones de 2022. En este segmento destaca el resultado de explotación y EBITDA negativo en el territorio nacional frente a márgenes y EBITDA positivos en las operaciones de la Sociedad en el extranjero.

### 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.

Urbas inicia en 2023 una nueva línea de negocio de ingeniería y fabricación de silos metálicos y plantas de almacenaje de grano llave en mano con la incorporación de activos y la contratación un equipo multidisciplinar y altamente cualificado en la ejecución y fabricación de silos, experto en todas las fases de fabricación desde el diseño hasta la entrega e instalación de los proyectos a nivel internacional, con experiencia previa en ventas a más de 50 países y más de 20.000 silos instalados.

Esta nueva línea de negocio, bajo la marca, Silos Spain, ha tenido una cifra de negocios en 2023 de 2,9 millones de euros, esperando superar los 7,5 millones de euros en 2024, gracias a nuevos contratos en Portugal, Alemania y Sri Lanka.

Esperamos mantener crecimientos relevantes en los próximos años gracias a los efectos de problemas de suministro de grano por la guerra de Ucrania, el crecimiento de la población mundial, la inversión para mantener la seguridad alimentaria humana y de producción de carne, y las sinergias del posicionamiento internacional de Urbas.

Adicionalmente, en 2023 se ha adquirido la compañía Negocios agrícolas e industriales, S.L. (Naisa) y su cantera de mármol a cielo abierto en Mula, Murcia Esta explotación es uno de los yacimientos actuales en funcionamiento más importantes de España, con unas reservas probadas de 2,8 millones de toneladas de mármol valoradas en cerca de 1.000 millones de euros conforme a las últimas prospecciones y estudios geológicos realizados. Un proyecto sólido y en funcionamiento que garantiza la generación de caja recurrente a largo plazo.

Naisa con una experiencia de más de 50 años está presente en toda la cadena de valor desde la extracción hasta su distribución y comercialización nacional e internacional. Sus mármoles se han instalado en grandes proyectos en la ciudad de la justicia de Alicante y en los Aeropuertos de Madrid y Alicante, entre otros muchos.

Durante este ejercicio se ha integrado el Grupo Ingesser, adquirido en el segundo semestre de 2022, generando importantes sinergias con la cartera de proyectos y mayor exposición en los mercados internacionales de Urbas. Ingesser es un grupo de referencia a nivel nacional e internacional en servicios de ingeniería, arquitectura, consultoría, energías renovables y digitalización. Tiene 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,

La apuesta por Ingesser acelera el crecimiento de Urbas y refuerza la consecución de los objetivos de su Plan de Negocio, 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 integración 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.

Urbas Energy se ha comenzado al diseño, construcción, operación y mantenimiento de siete plantas fotovoltaicas en Panamá en este 2023. Los proyectos llave en mano suman una capacidad total instalada de 87,5 megavatios (MW) y cuentan con financiación del *BAC Credomatic* y con un contrato de compra de suministro (PPA) firmado con *Enel Group*.

Los parques solares estarán ubicados en la provincia de Veraguas, concretamente en San Bartolo. El proyecto ha sido contratado por la panameña Santiago Solar PTY Corp. –una de las principales referencias en la región líder en desarrollo y operación de plantas de producción de energía Infraestructuras & Edificación renovable– en el marco de una estrategia global conjunta con URBAS ENERGY en la región, con futuros proyectos en Centroamérica y Sudamérica.

Los trabajos de construcción han comenzado durante este ejercicio, para la instalación de 135.000 paneles bifaciales, centros de transformación, líneas de media tensión y una subestación elevadora a 230 kilovoltios (kV).

URBAS y la compañía norteamericana AECOM han firmado en 2023 un acuerdo para desarrollar proyectos de hidrógeno verde, amoniaco verde y combustibles sostenibles que apoyen la transición energética global. Así se posicionan como socios estratégicos para identificar oportunidades de negocio conjuntas y ofrecer soluciones integrales competitivas a escala internacional en proyectos de producción y transformación de hidrógeno, y generación de combustibles sintéticos y sostenibles, con especial foco en proyectos de metanol verde en España.

URBAS y AECOM ya participan en el proyecto de ATOME en Paraguay para la construcción en Villeta de la que será la mayor instalación en Latinoamérica de hidrógeno y amoniaco verdes basada en energía cien por cien renovable. URBAS, a través de su filial URBAS Energy –en colaboración con CASALE, líder en tecnología verde avanzada– está participando desde el inicio en este importante proyecto que cuenta con el apoyo de la Comisión Nacional de Electricidad de Paraguay. Con capacidad instalada de 120 MW para la producción diaria de hasta 50 toneladas de hidrógeno y 300 toneladas de amoniaco en estado líquido en su primera fase, la planta de Villeta empleará energía renovable de la central hidroeléctrica de Itaipú, la segunda hidroeléctrica más grande del mundo, gestionada por la Administración Nacional de Electricidad (ANDE).

Al 31 de diciembre de 2023 el Grupo Urbas cuenta con una cartera de proyectos adjudicados en ejecución y pendientes de ejecutar a terceros por valor aproximado de 43 millones de euros.

En 2023, la facturación de esta línea de negocio ascendió a 34 millones de euros frente a los 5 millones de 2022.

### **3.4. Servicios**

En 2022 Urbas firmó 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 2023 se han incorporado las 2 primeras residencias, estudiando nuevos proyectos con el objetivo de desarrollar y gestionar más de 10.000 plazas residenciales y sociosanitarias hasta 2030.

En paralelos al desarrollo y promoción de centros residenciales y sociosanitarios, opera en 2 dos centros de mayores adquiridos en 2023 y 4 residencias de estudiantes, con un crecimiento que acompañará al plan de expansión de las residencias.

Adicionalmente, desde el área de I+D, URBAS se está diseñando una plataforma tecnológica para servicios digitales de hospitalización domiciliaria y en residencias en conexión con hospitales (uHealthCare) que configurará un nuevo modelo de gestión integral sociosanitaria basado en el concepto de 'hospital sin barreras'.

Durante el ejercicio se ha procedido a la desinversión en sector de los servicios de seguridad con la venta de la sociedad Security Services KUO, en la que teníamos una participación mayoritaria

En 2023, la facturación de esta línea de negocio ascendió a 0,3 millones de euros frente a los 5,3 millones de 2022.

### **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, ingeniería y energía renovable o industrial.

Además de los proyectos ya señalados en ejercicios previos 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, con la integración de los Grupo Joca y Ecisa se incorporaron proyectos en Argelia, Portugal, Colombia y Bolivia con trayectoria anterior en Perú, Ecuador, Chile y Qatar.

Con su integración, estos grupos, 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 2023, adicionalmente al Proyecto de las plantas fotovoltaicas de Urbas Energy en Panamá explicado en el apartado de Energía, ingeniería e industria, señalar la adquisición de la sucursal boliviana de la empresa Suizo-Alemana Molinari, consolidándonos así, como la constructora única del Tren metropolitano eléctrico de Cochabamba que compartíamos al 50% a través de la adjudicataria Asociación accidental Tunari.

Este megaproyecto ferroviario “llave en mano” con un presupuesto de 450 millones de dólares, es construido con alta tecnología y formado por una red integral de 42 kilómetros de vía única electrificada y 43 nuevas estaciones. El proyecto se completa con otros 7 kilómetros de vía adicionales (auxiliares, de apartado y conexiones), más los correspondientes talleres y cocheras, y el suministro de 12 trenes. Todo el trazado discurre en superficie, destacando también la construcción de elementos singulares asociados a las estructuras o los puentes, 8 en total, el mayor con 104 metros sobre el Río Viloma. La entrega de la primera fase (líneas Roja y Verde) tuvo lugar el pasado mes de septiembre y queda pendiente de ejecutar la línea amarilla que bordeará el río Rocha hasta Sacaba.

En este ejercicio se ha firmado un acuerdo estratégico para desarrollar nuevos megaproyectos residenciales en Arabia Saudí, su objeto es la constitución de una joint venture con Abyatona Development y Gamma Middle East. Este acuerdo se une a los ya realizados con Arkal Contracting Company (constructora saudí perteneciente a SAR el Príncipe Sultán bin Abdullah bin Abdulaziz Al Saud) y con el Ministerio de la vivienda de Arabia Saudí (MOMRAH, Ministry of Municipal and Rural Affairs and Housing) para participar en el megaproyecto de infraestructuras en el marco del programa “Visión 2030”.

El plan de negocio de la nueva joint venture incluye ya un primer proyecto en Riyadh de uso mixto sobre una superficie total de 1,8 millones de metros cuadrados para el desarrollo integral de cerca de 5.500 viviendas (villas y apartamentos), áreas comerciales, dotacionales, deportivas, de entretenimiento y ocio, educacionales, servicios públicos y espacios verdes, jardines y parques. El proyecto ha sido ya presentado al Ministro de la Vivienda de Arabia Saudí quien ha designado a la National Housing Company (NHC) para su coordinación y desarrollo. Urbas ya fue autorizado por la NHC como desarrollador cualificado para participar en los planes de vivienda dentro del programa ya mencionado ‘Visión 2030

En el nuevo ciclo de expansión e internacionalización en el que se encuentra inmerso el Grupo Urbas se amplía su proyección en Oriente Medio, que, junto a LATAM y África, son regiones estratégicas y se intensifica su competitividad a escala internacional.

En el ejercicio 2023, la actividad internacional ha supuesto el 20% del total de la facturación del Grupo, frente al 31% de 2022.

#### **4. RESULTADOS Ejercicio 2023**

Tras las reestructuraciones llevadas a cabo en el ejercicio 2022, Urbas alcanza en el ejercicio 2023 una facturación de 240 millones de euros (2022: 305 millones de euros), un resultado de explotación de 16,8 millones de euros (2022: 16.7 millones de euros), un resultado financiero negativo de 4,6 millones de euros (2022: 1 millones de euros positivo) y un resultado del ejercicio de 19 millones de euros (2022: 16,6 millones de euros).

El beneficio básico por acción se sitúa en 0,00037 euros por acción (2022: 0,00038 euros por acción).

Urbas alcanza un resultado ajustado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA) de 26 millones de euros (2022: 26 millones de euros).

Al 31 de diciembre de 2023 y a nivel consolidado:

- ✓ el valor total del activo se sitúa en 1.176 millones de euros (2022: 1.195 millones de euros)
- ✓ el fondo de maniobra (activo circulante menos pasivo circulante) es de 514 millones de euros (2022: 494 millones de euros).
- ✓ el valor de mercado de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value o GAV) se sitúa en aproximadamente 842 millones de euros.
- ✓ la cartera de suelo del grupo asciende a 17,15 millones de metros cuadrados
- ✓ el patrimonio neto alcanza los 620 millones de euros. El capital suscrito se sitúa en 448 millones de euros.
- ✓ la Deuda Financiera Neta se sitúa en 215 millones de euros, frente a los 222 millones de euros de 2022.

#### **5. FINANCIACION Y REESTRUCTURACION DE LA DEUDA FINANCIERA**

Durante 2021 y finales de 2020 se obtuvo financiación de dos fondos de inversión, 80 millones de euros de Roundshield Partners LLP de una duración mínima de 2 años y máxima de 4 años con garantía hipotecaria de activos de promoción inmobiliaria y una línea de financiación de hasta 42,8 millones de euros de Global Tech Opportunities 10 a 30 meses

Durante 2021 se formalizó una reducción y reestructuración de la deuda financiera corporativa mantenida con entidades de crédito y distintos fondos de inversión, que supusieron una reducción de 161 millones de euros con el pago de 28 millones de euros, daciones de activos por 5,9 millones de euros, capitalización de deuda por 49 millones de euros y quitas por 77,1 millones de euros.

En 2022 Urbas ha cerrado acuerdos que le han permitido la reducción de su Deuda Financiera en un 7% situándola en 222 millones de euros frente a los 239 millones de euros del cierre de 2021, pese a la asunción de deuda de las sociedades adquiridas en el ejercicio.

A 31 de diciembre de 2023 la deuda financiera neta se sitúa en 215 millones de euros, reduciéndose un 3% respecto al cierre del ejercicio anterior.

Tras la cancelación y reestructuración de deuda financiera y de la integración del 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 Enero de 2023 Urbas registró en el MARF un programa de bonos corporativos por 200 millones de euros, habiendo lanzado a finales de 2022 su primer programa de Pagarés en el MARF por 50 millones de euros. En 2021 se 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 por un plazo de 5 años.

En el último trimestre de 2023 se iniciaron negociaciones con ICO para que este otorgue financiación a largo plazo (más de 30 años) a 8 proyectos Build to Rent (BTR). Los BRT están localizados en Andalucía, Castilla La Mancha, Madrid y País Vasco y supondrán una inversión total cercana a 150 millones de euros. Se espera que todos los proyectos inicien construcción a lo largo de 2024.

## **6. ESTRUCTURA DE CAPITAL**

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha realizado seis ampliaciones de capital de febrero a mayo, mediante la conversión de obligaciones, por un importe nominal de 7.815.766,98€, distribuido en 781.576.698 acciones de 0,010 euros cada una, tal y como se detalla en la Nota 7.5.1 “Capital Social”. de los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2023.

A 31 de diciembre de 2023 el capital social de la Compañía es de 454.272.089,62 €, distribuido en 45.427.208.962 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 45.427.208.962.

A 31 de diciembre de 2022, el capital social ascendía 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 31 de diciembre de 2023 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<sup>a</sup> María Pilar López Vegas, cónyuge de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández: 20,100 %

- ✓ 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: 24,793 %.
- ✓ La Compañía Alza Real Estate, S.A., titular directamente un 13,828 % 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 4,693% del capital social

En materia de pactos entre accionistas señalar:

- ✓ 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 año 2023 ha sido un periodo marcado por la volatilidad en lo que a la evolución de la cotización de Urbas se refiere, en el cual el valor se ha visto afectado por profundas fluctuaciones en el precio y un importante aumento del volumen de negociación, que asciende a 116 millones de euros y que representa prácticamente el doble del volumen registrado en el año 2022. Así mismo, Urbas ha incrementado su peso en el índice de referencia IBEX SMALL CAPS, elevando su ponderación hasta representar el 1,21% del mismo.

En un año marcado por la firma de importantes operaciones corporativas, el comportamiento de la acción no termina de reflejar con fidelidad valor de la compañía, que cotiza con un importante descuento bajo criterio de diferentes modelos de valoración.

## 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.

## **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 4 de agosto de 2023 y del Consejo de Administración, por lo que, a la fecha de formulación de este informe, queda compuesto de la siguiente manera:

- ✓ Presidente y Consejero Delegado: D. Juan Antonio Acedo Fernández
- ✓ Vicepresidente y vocal: D. Jaime Polanco Soutullo, con el carácter de ejecutivo
- ✓ Vocal: D. Adolfo José Guerrero Hidalgo, con el carácter de ejecutivo
- ✓ Vocal: D. Pablo Cobo Moral, con el carácter de otros externos
- ✓ Vocal: D. Joao José De Gouveia, con el carácter de dominical
- ✓ Vocal: D. Jesús García de Ponga, con el carácter de independiente
- ✓ Vocal: D. Luis Ramos Atienza, con el carácter de independiente
- ✓ Vocal y Consejero Coordinador: D. Ignacio María Florentino Checa Zavala, con el carácter de independiente
- ✓ Secretario no Consejero: D. Carlos Salinas Adelantado
- ✓ Vicesecretario no Consejero: D. Ángel Acebes Pérez.

## **9. GESTION DE RIESGOS**

No se han producido cambios significativos en nuestra política de gestión de riesgos. Véase la Nota 13 “Nuestra gestión de riesgos” de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2022.

## **10. ACTIVIDADES DE I+ D+i**

Ni la Sociedad dominante ni el Grupo consolidado han incurrido en gastos significativos de esta naturaleza durante el ejercicio 2023.

## 11. INFORMACIÓN NO FINANCIERA

La plantilla media del Grupo Urbas durante los ejercicios 2022 y 2023 ha tenido la siguiente evolución:

	2022			2023		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Dirección	9	37	46	5	31	37
Licenciados y técnicos	75	216	291	70	171	241
Técnicos de grado medio	42	221	263	17	84	101
Administrativos y comerciales	86	30	116	78	43	121
Oficiales y Operarios	12	258	270	18	337	356
	224	762	986	188	667	855

Por otra parte, la plantilla a 31 de diciembre de 2022 y 2023 se distribuía un geográficamente, de la siguiente manera:

	2022	2023
España	754	386
Portugal	153	168
África	23	10
Latinoamerica	48	197
Total	978	761

Urbas apuesta en su Plan de Negocio por la Sostenibilidad. En esta materia se están produciendo avances en los ejercicios 2023 y 2022, 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 Cumplimiento y 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 de este, del Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2022 del Grupo Urbas y se encuentra disponible en la web corporativa ([www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com)) y en la web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

## 12. HECHOS POSTERIORES

Véase la Nota 9, de los Estados Financieros Intermedios a 31 de diciembre de 2023.

### 13. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

Las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 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 estas 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.

#### 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	
	2023	2022
Resultado (beneficio) de explotación	16.790	16.667
(+) Depreciación y amortización	9.530	9.311
<b>EBITDA</b>	<b>26.320</b>	<b>25.978</b>

## 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	
	2023	2022
Activo Corriente	834.121	859.671
Pasivo Corriente	(320.077)	(366.108)
<b>FONDO DE MANIOBRA</b>	<b>514.044</b>	<b>493.563</b>

## 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	
	2023	2022
Deuda financiera no corriente	151.904	145.883
Deuda financiera corriente	99.216	107.971
<b>DEUDA FINANCIERA BRUTA</b>	<b>251.120</b>	<b>253.854</b>

## DEUDA FINANCIERA NETA

**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 esta 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	
	2023	2022
Deuda financiera bruta	251.120	253.854
Efectivo y equivalente de efectivo	(36.240)	(31.422)
<b>DEUDA FINANCIERA NETA</b>	<b>214.880</b>	<b>222.432</b>

## 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	
	2023	2022
<b>DEUDA FINANCIERA NETA</b>	<b>214.880</b>	<b>222.432</b>
(-) Deuda financiera sin salida de liquidez		
(-) Obligaciones necesariamente convertibles (1)	(13.983)	(1.434)
<b>DEUDA FINANCIERA NETA Ajustada</b>	<b>200.897</b>	<b>220.998</b>

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

## 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	
	2023	2022
<u>DEUDA FINANCIERA NETA Ajustada (A)</u>	<u>200.897</u>	<u>220.998</u>
<u>PATRIMONIO NETO (B)</u>	<u>620.091</u>	<u>594.453</u>
<u>RATIO DE ENDEUDAMIENTO (A)/(B) %</u>	<u>32,4%</u>	<u>37,2%</u>

## CARTERA DE PROYECTOS

**Relevancia:** indica la capacidad de generación de ingresos derivados de proyectos de infraestructuras, edificación, energía, ingeniería e industria 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	
	2023	2022
Cartera de proyectos nacionales	671.833	351.368
Cartera de proyectos internacionales	494.713	283.255
<u>TOTAL CARTERA DE PROYECTOS</u>	<u>1.166.546</u>	<u>634.893</u>

## 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	
	2023	2022
Ingresos estimados de gestión de cooperativas	13.312	10.110
Ingresos estimados de promoción de inmobiliaria residencial BTS	477.682	320.460
Ingresos estimados de promoción de inmobiliaria residencial BTR	322.755	277.898
<b>INGRESOS ESTIMADOS DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>813.749</b>	<b>618.578</b>