



**URBAS GRUPO
FINANCIERO, S.A.**

Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2023



INDICE

- Informe de Auditoría de Cuentas Anuales del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023
- Estados Financieros del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023
- Memoria del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023
- Informe de Gestión del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

INFORME SOBRE LAS CUENTAS ANUALES

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante, "la Sociedad"), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en las notas 2.8, 9.2, 13 y 19 de la memoria adjunta donde se justifica (nota 2.8), la aplicación del principio de empresa en funcionamiento con base en las garantías de viabilidad de la Sociedad y del Grupo que encabeza, asumidas mediante la consideración de "(i) la consolidación de las actividades desarrolladas por el Grupo en sus segmentos de negocio de acuerdo a su plan de negocio y (ii) el mantenimiento de una posición de liquidez que le permite afrontar el desarrollo normal de sus operaciones". Dichas garantías se ven reforzadas por los planes de reestructuración de las sociedades filiales del sector de la construcción (nota 9.2) consistentes en: "(i) rescisión de contratos deficitarios, (ii) aprobación de un plan de emisión de obligaciones necesariamente convertibles en capital de Urbas, para la cancelación de deuda con proveedores y subcontratistas..., y (iii) acceso a nuevas líneas de financiación del circulante (nota 13.1), con la garantía de Urbas". Adicionalmente, y según se indica en la citada nota 9.2, "la cartera de obra contratada al 31 de diciembre de 2023 asegura el desarrollo normal de la actividad de construcción" Con ello, los administradores formulan las Cuentas Anuales individuales bajo el principio de empresa en funcionamiento considerando que la Sociedad tiene garantizada su viabilidad y seguirá operando en el futuro con normalidad.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Cuestiones clave de la auditoría

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

Valoración de participaciones en empresas del grupo y asociadas

Descripción

La Sociedad mantiene, a 31 de diciembre de 2023, inversiones correspondientes a participaciones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo por un valor neto contable de 496 millones de euros (501 a 31 de diciembre de 2022) lo que representa un 70% de la cifra de activo del balance de situación adjunto (72% al cierre del ejercicio anterior). En este sentido, en el ejercicio 2023 han sido adquiridas participaciones en el patrimonio de otras sociedades por valor de 3,3 millones de euros (9 millones a 31 de diciembre de 2022) (nota 9.1).

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

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

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

Ver notas 4.6 y 9.2 de la memoria adjunta.

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



Respuesta del auditor

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

- Evaluar el proceso de identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo y asociadas.
- Análisis y revisión de los estados contables de las sociedades participadas con un alcance limitado, en el que nuestros procedimientos de auditoría han puesto una mayor atención en:
- Análisis de la valoración de los activos inmobiliarios de las sociedades participadas en los términos de la respuesta del auditor incluida la cuestión clave de auditoría "Valoración de los activos inmobiliarios".
- Análisis de las principales operaciones que afectan al resultado del ejercicio de las sociedades participadas y a su patrimonio neto.
- Análisis de las medidas de reestructuración operativa aprobadas por la Sociedad para las sociedades de actividad de construcción.
- Análisis de las posibles contingencias o pasivos no registrados, a partir de las confirmaciones de los servicios jurídicos internos y externos de la Sociedad y el efecto que de las mismas se pudiera derivar en el patrimonio de las sociedades participadas.
- La evaluación, del mismo modo que se explica en la cuestión clave de auditoría "Valoración de los activos inmobiliarios", de los criterios de selección de los activos analizados y la metodología aplicada por los expertos externos en la valoración de los activos inmobiliarios.
- Para las sociedades participadas cuya actividad no es inmobiliaria, se han analizado los estudios de valoración de las citadas participaciones realizados por la Dirección de la Sociedad, verificando la corrección aritmética de los mismos y analizando la razonabilidad de las principales hipótesis aplicadas (básicamente las referentes a las previsiones de flujos de efectivo futuros).
- Revisión del adecuado desglose de información en la memoria adjunta de la cuestión referida y todo ello, de acuerdo con la normativa contable aplicable.

Valoración de los activos inmobiliarios

Descripción

Descripción:

A 31 de diciembre de 2023, el valor neto contable de los activos inmobiliarios de la Sociedad (principalmente inversiones inmobiliarias y existencias) asciende a 16,1 millones de euros (24,4 al cierre del ejercicio anterior), de los que 0,7 millones de euros corresponden a inversiones inmobiliarias (5,6 millones a 31 de diciembre de 2022) y 15,4 millones de euros a existencias (18,8 millones al cierre del ejercicio 2022).

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



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

Ver notas 4.3, 4.9, 8 y 10 de la memoria adjunta.

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

Respuesta del auditor:

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

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

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

- Obtención de cartas de confirmación de los expertos externos que han realizado los informes de tasación de los activos inmobiliarios de la Sociedad sobre su independencia, objetividad, competencia y capacidad técnica.
- Comprobar, la razonabilidad de las conclusiones obtenidas por los expertos en sus informes de tasación respecto a los valores de los activos inmobiliarios, para lo cual, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración, para una muestra de activos hemos analizado los procedimientos y metodología de valoración y la congruencia de dichos valores respecto a los valores obtenidos en informes de tasación realizados en ejercicios anteriores, por los mismos u otros expertos, y la razonabilidad de los valores referidos respecto a la información reflejada en las cuentas anuales adjuntas.
- Evaluar si se han puesto de manifiesto deterioros significativos en los valores de los activos inmobiliarios de la Sociedad, considerando los informes de tasación y lo establecido en la normativa y principios contables que le son de aplicación a la Sociedad.
- Revisión del adecuado desglose de información en la memoria adjunta de la cuestión referida y todo ello, de acuerdo con la normativa contable aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los liquidadores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los liquidadores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.



Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría. También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado el archivo digital del formato electrónico único europeo (FEUE) de Urbas Grupo Financiero, S.A. del ejercicio 2023 que comprende un archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales del ejercicio, que formará parte del informe financiero anual.

Los administradores de Urbas Grupo Financiero, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2023 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE).

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

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

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 24 de abril de 2024.



Periodo de contratación

La Junta General extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de diciembre de 2023 nos nombró como auditores del Grupo por un periodo de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

EUROPEAN TAX LAW GLOBAL AUDIT ASSURANCE, S.L.
(ROAC: S2500)

Luis Marigomez Rodriguez
ROAC 21.424

Madrid, a 30 de abril de 2024



ETL GLOBAL AUDIT
ASSURANCE, S.L.

2024 Núm. 01/24/10346
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informes de auditoría de cuentas según
a la normativa de auditoría de cuentas
empresarial e internacional



URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

CUENTAS ANUALES

31 DE DICIEMBRE DE 2023

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		2023	2022
Inmovilizado intangible	6	169	1
Inmovilizado material	7	185	190
Inversiones inmobiliarias	8	760	5.588
Inversiones en empresas del grupo, y asociadas a largo plazo	9,17	632.928	628.571
Inversiones financieras a largo plazo	11	6	3
Activos por impuesto diferido	15	598	598
ACTIVO NO CORRIENTE		634.646	634.951
Existencias	10	18.268	21.581
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		14.501	6.006
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.108	396
Clientes, empresas del Grupo	17	10.923	3.386
Deudores varios		-	-
Personal		-	-
Activos por impuesto corriente	15.1	8	8
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15.1	2.462	2.216
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9	36.548	30.901
Inversiones financieras a corto plazo	11	552	547
Periodificaciones a corto plazo		3.017	2.802
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		177	160
ACTIVO CORRIENTE		73.063	61.997
TOTAL ACTIVO		707.709	696.948

Las Notas 1 a 19 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2023.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros	
		2023	2022
Capital	12.1	460.200	446.456
Prima de emisión	12.2	112.137	112.201
Reservas	12.3	55.119	53.642
Acciones propias	12.4	(22.720)	(22.720)
Resultados de ejercicios anteriores		(30.562)	(32.041)
Resultados del ejercicio		3.070	2.955
Otros instrumentos de patrimonio neto	12.5	34.452	34.452
FONDOS PROPIOS		611.696	594.945
PATRIMONIO NETO		611.696	594.945
Provisiones a largo plazo	14	17.207	10.345
Deudas a largo plazo	13	1.450	8.466
Deudas con empresas del grupo a largo plazo	17	30.226	25.310
Pasivos por impuesto diferido	15	1.100	1.100
PASIVO NO CORRIENTE		49.983	45.221
Provisiones a corto plazo		-	-
Deudas a corto plazo	13	18.034	18.137
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	17	13.089	20.319
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		14.907	18.326
Proveedores empresas grupo y asociadas	17	1.926	-
Acreedores varios	-	11.040	10.915
Personal		17	34
Pasivos por impuesto corriente	15.3	734	3.063
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15.1	1.190	4.314
PASIVO CORRIENTE		46.030	56.782
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		707.709	696.948

Las Notas 1 a 19 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2023.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2023 Y 2022

OPERACIONES CONTINUADAS	Notas	Miles de euros	
		2023	2022
Importe neto de la cifra de negocios	16.1	23.903	11.322
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	10	(4.812)	(1.313)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		115	-
Aprovisionamientos	16.2	(3.505)	(4.226)
Otros ingresos de explotación		6	-
Gastos de personal	16.3	(496)	(439)
Servicios exteriores	16.4	(3.846)	(6.468)
Tributos		(9)	-
Variación de las provisiones de tráfico		-	-
Otros gastos de gestión corriente		-	(39)
Otros gastos de explotación		(3.855)	(6.506)
Amortización del inmovilizado	6,7,8	(27)	(38)
Excesos de provisiones		-	-
Otros resultados		-	2.551
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		11.329	1.350
Ingresos financieros		684	1.853
Gastos financieros		(990)	(248)
Diferencias positivas de cambio		-	-
Resultado y deterioro por enajenaciones de instrumentos financieros		(7.219)	-
RESULTADO FINANCIERO		(7.525)	1.605
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		3.804	2.955
Impuesto sobre beneficios	15.3	(734)	-
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS		3.070	2.955
RESULTADO DEL EJERCICIO		3.070	2.955

Las Notas 1 a 19 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A
LOS EJERCICIOS 2023 Y 2022**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Miles de euros	
	2023	2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3.070	2.955
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	3.070	2.955

Las Notas 1 a 19 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2023 Y 2022

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Miles de euros	Capital suscrito (Nota 12.1)	Prima de emisión y Reservas (Nota 12.2)	Acciones Propias (Nota 12.4)	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio (Nota 12.5)	Total Patrimonio neto
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	434.511	78.289	-	52.023	34.452	599.275
Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	-	2.955	-	2.955
Operaciones con accionistas:						
Aumentos de capital	11.945	3.490	-	-	-	15.435
Aumentos por combinaciones de negocio	-	-	(22.270)	-	-	(22.270)
Otras variaciones del patrimonio neto:						
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado 2021	-	52.023	-	(52.023)	-	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	446.456	133.802	(22.270)	2.955	34.452	594.945

Las Notas 1 a 19 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2023 Y 2022

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Miles de euros	Capital suscrito (Nota 12.1)	Prima de emisión y Reservas (Nota 12.2)	Acciones propias (Nota 12.4)	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio (Nota 12.5)	Total Patrimonio neto
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	446.456	133.802	(22.720)	2.955	34.452	594.945
Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	-	3.070	-	3.070
Operaciones con accionistas:						
Aumentos de capital	13.744	(63)	-	-	-	13.680
Aumentos por combinaciones de negocio	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto:						
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado 2022	-	2.955	-	(2.955)	-	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	460.200	136.694	(22.720)	3.070	34.452	611.696

Las Notas 1 a 19 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del del estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2023 Y 2022

	Nota	Miles de euros	
		2023	2022
Resultado antes de impuestos		3.804	2.955
Ajustes del resultado:		(124)	(1.562)
(+) Amortización del inmovilizado	6,7,8	27	38
(+/-) Otros ajustes del resultado (netos)		(151)	-
Cambios en el capital corriente		(3.660)	(3.392)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		-	(1.600)
(-) Pagos de intereses		-	248
(+) Cobros de intereses		-	(1.848)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION		20	(1.999)
Pagos por inversiones		(3)	(1.782)
(-) Empresas del grupo y asociadas		-	(51)
(-) Inmovilizado intangible, material, e inversiones inmobiliarias		-	(1.731)
(-) Otros activos financieros		(3)	-
Cobros por inversiones		-	-
(+) Empresas del grupo y asociadas		-	-
(+) Inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias		-	-
(+) Otros activos financieros		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		(3)	(1.782)
Cobros y (pagos) de instrumentos de patrimonio		-	-
Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:		-	3.782
(+) Emisión de obligaciones y otros valores negociables		-	-
(+) Emisión de deudas con empresas de grupo y asociadas		-	-
(-) Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		-	5.296
(-) Devolución y amortización de otras deudas		-	(1.514)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		-	3.782
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO / (DISMINUCION) NETA DE EFECTIVO O EQUIVALENTES		17	1
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL EJERCICIO		160	160
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO		177	160

Las Notas 1 a 19 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

INDICE

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

1. INFORMACION GENERAL Y ACTIVIDAD

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

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:

- ✓ La adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta y toda clase de negocios de transportes, abastecimientos y construcciones.
- ✓ El estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, promoción, asesoramiento, administración, gestión o explotación de negocios relacionados con el sector energético.
- ✓ La gestión de residuos y suelos contaminados, así como cualquier actividad de asesoramiento, investigación o consultoría vinculado a los mismos. El diseño, investigación, desarrollo, explotación, mantenimiento y comercialización de plantas e instalaciones de reutilización, reciclado, recuperación, valorización, eliminación, almacenamiento o estación de transferencia de residuos o suelos contaminados, así como la compraventa tanto de los subproductos que se originen en dichos tratamientos como de todo tipo de residuos.

Actualmente la Sociedad desarrolla únicamente actividades en el sector inmobiliario, así como las propias de una entidad dominante del Grupo Urbas controlando, coordinando y realizando el seguimiento de las actividades que desarrollan sus filiales así como planificando y definiendo las estrategias del grupo. Por otro lado, la Sociedad presta determinados servicios a filiales en relación con las actividades de sistemas de información, administración, formación y otras actividades centralizadas. Estas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad bien en forma directa, o bien en cualesquiera otras formas admitidas en derecho, como la participación en calidad de socio en otras entidades de objeto idéntico o análogo.

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

2. BASES DE PRESENTACION

2.1 Marco normativo de información financiera

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

- ✓ Código de Comercio, el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil
- ✓ Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, el Real Decreto 1/2021, y sus Adaptaciones sectoriales
- ✓ Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, así como las normas de obligado cumplimiento aprobadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores
- ✓ El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

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

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.4 Combinación de negocios

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

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

2.5 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2023, no se ha producido ningún cambio en los criterios contables aplicados por la Sociedad.

2.6 Comparación de la información

A efectos de comparación de la información, la Sociedad presenta conjuntamente en el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

La presentación, clasificación y agregación de algunas partidas en las cuentas anuales ha sido revisada. Se han realizado reclasificaciones no significativas para que la información resulte comparable con la del ejercicio anterior y así mejorar la comprensión de las cuentas anuales.

2.7 Agrupación de partidas

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

2.8 Principio de empresa en funcionamiento

Los administradores de la Sociedad formulan las Cuentas Anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento considerando que la Sociedad y el Grupo Urbas tiene garantizada su viabilidad y seguirá operando en el futuro con normalidad entre otros factores debido a: (i) la consolidación de las actividades desarrolladas por el Grupo en sus segmentos de negocio de acuerdo su plan de negocio, y (ii) el mantenimiento de una posición de liquidez que le permite afrontar el desarrollo normal de sus operaciones, teniendo en cuenta las líneas de financiación ya existentes, así como las que se están negociando y se formalizarán en el segundo trimestre del ejercicio 2023,

2.9 Consolidación

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que formula separadamente cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023, son formuladas conjuntamente con las presentes, y se han elaborado de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo (en adelante "NIIF-UE"). Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 4 de agosto de 2023 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

3. PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2023 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de euros
Resultado del ejercicio - Beneficio	3.070
Reserva legal	1.535
Compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores	1.535
PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO	3.070

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

4. CRITERIOS DE REGISTRO Y NORMAS DE VALORACION

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

4.1 Clasificación de partidas según vencimiento

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

4.2 Inmovilizado intangible

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

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

4.3 Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

4.4 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro de valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (Unidades Generadoras de Efectivo (UGE)). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

4.5 Arrendamientos

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

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

4.6 Instrumentos financieros

4.6.1 Activos Financieros

Clasificación

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

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

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

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

Los activos financieros a coste amortizado, con la excepción de las cuentas a cobrar comerciales registradas a valor nominal referidas en el apartado anterior, son valorados por su coste

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

amortizado. Los intereses devengados son contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

Los criterios utilizados por la Sociedad para la determinación del valor razonable están indicados en la Nota 4.8.

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

Deterioro

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

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

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

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

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

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

4.6.2 Pasivos financieros

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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

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

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

4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

4.8 Valor razonable

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

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

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

- a. Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad puede acceder en la fecha de valoración.
- b. Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- c. Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

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

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

4.9 Existencias

Corresponden, básicamente, a terrenos y promociones inmobiliarias destinadas a la venta. Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor de realización, si éste fuera menor, dotando en su caso el correspondiente deterioro por depreciación de existencias.

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

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. A fin de ejercicio se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias, cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción así como aquellos asociados con su financiación. En el ejercicio 2023, la Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

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

4.10 Transacciones en moneda extranjera

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

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

4.11 Impuestos sobre beneficios

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

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

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

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

4.12 Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

4.13 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.15 Transacciones con entidades vinculadas

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

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

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

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

a. Riesgo de mercado

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

b. Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Derechos explotación	Patentes	Aplicaciones informáticas	Total
COSTE				
Saldo al 1 de enero de 2022	3.254	50	5	3.309
Inversiones	-	-	-	-
Desinversiones	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	3.254	50	5	3.309
Inversiones	116	-	53	169
Desinversiones	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	3.370	50	58	3.478
AMORTIZACIONES Y DETERIORO				
Saldo al 1 de enero de 2022	(3.254)	(50)	(2)	(3.306)
Amortizaciones	-	-	(2)	(2)
Desinversiones	-	-	-	-
Dotación/Reversión pérdidas de valor	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	(3.254)	(50)	(4)	(3.308)
Amortizaciones	-	-	(1)	(1)
Desinversiones	-	-	-	-
Dotación/Reversión pérdidas de valor	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	(3.254)	(50)	(5)	(3.309)
VALOR NETO				
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	-	-	1	1
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	116	-	53	169

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

7. INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Terrenos y Construcciones	Mobiliario	Otros	Total
COSTE				
Saldo al 1 de enero de 2022	140	182	140	462
Inversiones	-	-	50	50
Desinversiones	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	140	182	190	512
Inversiones	-	-	-	-
Desinversiones	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	140	182	190	512
AMORTIZACIONES Y DETERIORO				
Saldo al 1 de enero de 2022	(28)	(179)	(100)	(307)
Amortizaciones	(1)	-	(14)	(15)
Desinversiones	-	-	-	-
Dotación/Reversión pérdidas de valor	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	(29)	(179)	(114)	(322)
Amortizaciones	(1)	-	(4)	(5)
Desinversiones	-	-	-	-
Dotación/Reversión pérdidas de valor	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	(30)	(179)	(118)	(327)
VALOR NETO				
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	111	3	76	190
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	110	3	72	185

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, principalmente instalaciones técnicas y equipos para proceso de información, por importe de 284 miles de euros.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguro que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que podrían afectar a los elementos del inmovilizado material. La Sociedad considera que, al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, el nivel de cobertura es adecuado para los riesgos inherentes a su actividad.

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u> <u>Terrenos y</u> <u>construcciones</u>
COSTE	
Saldo al 1 de enero de 2022	10.965
Inversiones	-
Desinversiones	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	10.965
Inversiones	
Desinversiones	(9.530)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	1.435
AMORTIZACIONES Y DETERIORO	
Saldo al 1 de enero de 2022	(5.356)
Amortizaciones	(21)
Desinversiones	-
(Dotación)/Reversión pérdidas de valor	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	(5.377)
Amortizaciones	(21)
Desinversiones	4.723
Dotación/Reversión pérdidas de valor	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	(675)
VALOR NETO	
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	5.588
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	760

Al 31 de diciembre de 2023 no existen inversiones inmobiliarias hipotecadas, (2022: 5.588 miles de euros). Al 31 de diciembre de 2022 las inversiones inmobiliarias hipotecadas garantizaban deudas por importe de 11.366 miles de euros.

Las desinversiones corresponden a la venta de los activos “Puerto Rey” fase 2 en Vera (Almería) previo acuerdo con el fondo de inversión Voyager.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

9. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

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

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2023	31 Diciembre 2022
Instrumentos de patrimonio	496.401	500.936
Créditos (Nota 11 y 17.1)	136.527	127.635
LARGO PLAZO / NO CORRIENTE	632.928	628.571
Créditos (Nota 11 y 17.1)	36.548	30.901
CORTO PLAZO / CORRIENTE	36.548	30.901

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

9.1 Inversiones en instrumentos de patrimonio

La información más significativa relacionada con las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:

EJERCICIO 2023	%	Miles de euros			
		Coste	Deterioro	Deterioro acumulado	Inversión neta
Alandalus Real Estate					
Gestión de Patrimonios	100%	292	-	-	292
Aldira Promoción					
Inmobiliaria, S.L.	100%	397.210	-	-	397.210
Aran 4 Promotora, S.L.	100%	704	-	-	704
Asenor 2020, S.L.	100%	307	-	-	307
Desarrollos 5					
Real Estate, S.L.	100%	120	-	-	120
Druet, Real Estate, S.A.	-%	-	-	-	-
Desarrollos Urbanísticos					
Valladolid, S.L.	100%	50	-	-	50
ECISA Compañía General de Construcciones, S.A.	100%	41.619	(7.219)	(7.219)	34.400
Ecoedificaciones					
Residenciales					
Castellanas, S.L.	100%	-	-	-	-
El Decano Audiovisual, S.L.	40,64%	38	-	(36)	2
Guadernosa					
Grupo Inmobiliario, S.L.	100%	316	-	(100)	216
Fortia Healthcare, S.L.	90%	-	-	-	-
Huset Capital Sociedad de Inversiones, S.L.	100%	3	-	-	3
International Consultant Advisor for Development and Innovation, S.L.	100%	36.791	-	-	36.791
Ingeser Activa, S.L.	100%	-	-	-	-
Ingeser Ingeniería Activa, S.L.	100%	-	-	-	-
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	100%	-	-	-	-
Jaureguizar Sociedad Gestora de Viviendas, S.A.	100%	-	-	-	-
Joca Ingeniería y Construcciones, S.A.	-%	2	-	-	2
Madrid Promlive, S.L.	100%	3.192	-	-	3.192
Materiales Cerámicos					
Materias Primas, S.L.	100%	11.345	-	-	11.345
Nalmar Estate, S.L.	100%	3.695	-	-	3.695
Obras, Informes y Edificaciones	100%	2.722	-	-	2.722
Proyectos y Desarrollos					
Urbanísticos, S.L.	100%	956	-	-	956
Ribera Partners, S.L.	100%	150	-	-	150
Sainsol, S.L.	100%	473	-	-	473
Trinder Ítems, S.L.	-	-	-	-	-
Spacio Duero, S.L.	100%	408	-	-	408
Urbas Albufereta S.L.	100%	3.351	-	-	3.351
Urbas Cienfuegos, S.L.	100%	3	-	-	3
Urbas Desarrollos Internacionales, S.L.	100%	3	-	-	3
Urbas Energy Developments, S.L.	100%	3	-	-	3
Construcciones Urrutia, S.A.	69,95%	-	-	-	-
Urbas Construcción e Ingeniería, S.L.	100%	3	-	-	3
Total		503.756	(7.219)	(7.355)	496.401

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

Las operaciones de inversión más significativas realizadas por la Sociedad en el ejercicio 2023 han sido las siguientes:

- ✓ En marzo de 2023 se constituye la Sociedad **Urbas Albufereta, S.L.** que tiene por objeto principal la promoción inmobiliaria.
- ✓ En abril de 2023 se constituye la Sociedad **Urbas Construcción e Ingeniería, S.L.** La sociedad tiene por objeto la construcción, mantenimiento, gestión y prestación de todo tipo de servicios relacionados con proyectos residenciales, industriales, obras públicas, así como el desarrollo y promoción de proyectos inmobiliarios de cualquier tipo.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

EJERCICIO 2022	%	Miles de euros			
		Coste	Deterioro	Deterioro acumulado	Inversión neta
Alandalus Real Estate					
Gestión de Patrimonios	100%	292	-	-	292
Aldira Promoción					
Inmobiliaria, S.L.	100%	397.210	-	-	397.210
Aran 4 Promotora, S.L.	100%	704	-	-	704
Asenor 2020, S.L.	100%	307	-	-	307
Desarrollos 5					
Real Estate, S.L.	100%	120	-	-	120
Desarrollos Renovables					
Zimmerman, S.L.	100 %	3	-	(3)	-
Druet, Real Estate, S.A.	-%	-	-	-	-
Desarrollos Urbanísticos					
Valladolid, S.L.	100%	50	-	-	50
ECISA Compañía General de Construcciones, S.A.	100%	41.619	-	-	41.619
Ecoedificaciones Residenciales					
Castellanas, S.L.	100%	1	-	-	1
El Decano Audiovisual, S.L.	40,64%	38	-	(35)	2
Guadernosa					
Grupo Inmobiliario, S.L.	100%	316	-	(100)	216
Fortia Healthcare, S.L.	90%	-	-	-	-
Huset Capital Sociedad de Inversiones, S.L.	100%	3	-	-	3
International Consultant Advisor for Development and Innovation, S.L.	100%	36.791	-	-	36.791
Ingeser Activa, S.L.	100%	-	-	-	-
Ingeser Ingeniería Activa, S.L.	100%	-	-	-	-
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.	100%	-	-	-	-
Jaureguizar Sociedad Gestora de Viviendas, S.A.	100%	-	-	-	-
Joca Ingeniería y Construcciones, S.A.	-%	2	-	-	2
Madrid Promlive, S.L.	100%	3.192	-	-	3.192
Materiales Cerámicos					
Materias Primas, S.L.	100%	11.345	-	-	11.345
Nalmar Estate, S.L.	100%	3.695	-	-	3.695
Obras, Informes y Edificaciones	100%	2.722	-	-	2.722
Proyectos y Desarrollos					
Urbanísticos, S.L.	100%	956	-	-	956
Ribera Partners, S.L.	100%	150	-	-	150
Sainsol, S.L.	100%	473	-	-	473
Trinder Ítems, S.L.		1	-	-	1
Spacio Duero, S.L.	100%	408	-	-	408
Urbas Cienfuegos, S.L.	100%	3	-	-	3
Urbas Desarrollos Internacionales, S.L.	100%	3	-	-	3
Urbas Energy Developments, S.L.	100%	3	-	-	3
Urrutia Construcciones, S.A.	69,95%	667	-	-	667
Total		501.074	-	(138)	500.936

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

Las operaciones de inversión más significativas realizadas por la Sociedad en el ejercicio 2022 han sido las siguientes:

- ✓ En abril de 2022, y como consecuencia del acuerdo de modificación del acuerdo de adquisición del Grupo Joca, consistente en la devolución de parte del precio pagado mediante la entrega de 1.600 millones de acciones propias de la Sociedad, la inversión en la filial ICADI sociedad cabecera del Grupo Joca se ajusta en un importe de 22.720 miles de euros (véase Nota 12.4).
- ✓ En mayo de 2022, la Sociedad adquirió por importe de 3 euros, el 90% del capital social de la entidad **Fortia Healthcare, S.L.** (“Fortia”), sociedad especializada en el desarrollo y gestión de residencias de mayores, Senior Living y Senior Housing, centros de día, viviendas tuteladas, servicios hospitalarios, atención domiciliaria, teleasistencia y servicios sanitarios digitales–, posicionándose así en el mercado con un portfolio potencial de 5.000 plazas.
- ✓ En agosto de 2022, la Sociedad adquirió el **Grupo inmobiliario CHR** grupo promotor que opera principalmente en la comunidad autónoma de Castilla y León, con una cartera de más de 1.000 viviendas en diferentes fases de desarrollo distribuidas en 23 promociones. Dicha adquisición por importe de 8.611 miles de euros abonados mediante la entrega de obligaciones necesariamente convertibles y que incluye el 100% de las participaciones en las siguientes entidades: Aran 4 Promotora, S.L.; Asenor 2000, S.L.; Desarrollos 5 Real Estate, S.L., Desarrollos Urbanísticos Valladolid, S.L., Ecoedificaciones Residenciales Castellanas, S.L.; Madrid Promlive, S.L.; Obras Informes y Edificación, S.L.; Proyectos y Desarrollos Urbanísticos, S.L.; Ribera Partners, S.L.; Spacio Duero, S.L. y Trinder Ítems, S.L. por un importe de 8.611 miles de euros.
- ✓ En agosto de 2022 la Sociedad adquirió las unidades productivas del grupo de ingeniería y arquitectura Ingeser a través de las entidades constituidas **Ingeser Activa, S.L. e Ingeser Ingeniería Activa, S.L.**
- ✓ En agosto de 2022, la Sociedad realizó una aportación de participaciones de su filial ICADI a Aldira por importe de 12.722 miles de euros.
- ✓ En agosto de 2022, se realiza a favor de ICADI una aportación no dineraria de activos inmobiliarios de la Sociedad por importe de 23.236 miles de euros.

9.2 Test de deterioro

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad ha realizado un análisis de todas las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo y multigrupo con el fin de comprobar si el importe recuperable de dichas inversiones es superior al valor reconocido en los libros de la Sociedad. En las inversiones en las que el valor obtenido es menor que el valor en libros de la Sociedad se ha registrado una corrección valorativa por deterioro con el fin de ajustar el valor en libros a su valor recuperable

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

- (i) La valoración de los activos de dichas sociedades y a su vez los activos de las sociedades participadas por éstas últimas, cuya naturaleza corresponden principalmente a activos inmobiliarios (inversiones inmobiliarias y existencias).
- (ii) Proyecciones detalladas y análisis de flujos futuros de efectivo actualizados de las sociedades dependientes adquiridas. En relación con las empresas del sector de la construcción, dichas proyecciones han tenido en cuenta los planes de reestructuración y reorganización de dicha actividad, que se materializan en (i) rescisión de contratos

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

deficitarios, (ii) aprobación de un plan de emisión de obligaciones necesariamente convertibles en capital de Urbas, para la cancelación de deuda con proveedores y subcontratistas, habiéndose materializado a la fecha de formulación de estas cuentas anuales un importe 12,4 millones de euros (Véase Notas 13 y 19), y (iii) y acceso a nuevas líneas de financiación del circulante con la garantía de Urbas. Adicionalmente la cartera de obra contratada al 31 de diciembre de 2023 asegura el desarrollo normal de la actividad de construcción.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad tiene registrado una corrección valorativa por deterioro en el valor de las inversiones en empresas del Grupo y asociadas por importe de 7.355 miles de euros (2022: 138 miles de euros).

En el Anexo I se expone la composición del patrimonio de las empresas del Grupo y asociadas en las que participa directamente la Sociedad, así como datos sobre su actividad. A 31 de diciembre de 2023 y 2022, ninguna de las sociedades cotiza en mercados bursátiles.

10. EXISTENCIAS

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Terrenos y solares	Inmuebles terminados	Anticipos	Total
COSTE				
Saldo al 1 de enero de 2022	93.423	4.778	7.991	106.192
Inversiones	-	-	-	-
Desinversiones	(59.533)	(3.592)	-	(63.125)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	33.890	1.186	7.991	43.067
Inversiones	-	-	-	-
Desinversiones	(3.350)	-	-	(3.350)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	30.540	1.186	7.991	39.717
DETERIORO				
Saldo al 1 de enero de 2022	(47.590)	(3.025)	(7.425)	(58.040)
Dotación pérdidas de valor	-	-	-	-
Reversión pérdidas de valor	32.073	2.280	2.203	36.556
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	(15.517)	(745)	(5.222)	(21.484)
Dotación pérdidas de valor	-	-	-	-
Reversión pérdidas de valor	-	15	20	35
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	(15.517)	(730)	(5.202)	(21.449)
VALOR NETO				
AL 31 DE DICIEMBRE 2022	18.373	441	2.769	21.583
AL 31 DE DICIEMBRE 2023	15.023	456	2.789	18.268

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

Las desinversiones del ejercicio 2022 se deben principalmente a la aportación no dineraria de ciertos terrenos de la Sociedad en su filial ICADI (véase Nota 9.1). Adicionalmente se han dado de baja activos inmobiliarios por un importe neto de 5.539 miles de euros en dación de pago de deudas financieras mantenidas por la Sociedad.

A los efectos de la valoración de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2023, se han tenido en cuenta las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados a la Sociedad, de acuerdo con las premisas e hipótesis de trabajo descritas en la Nota 4.8. Dichos informes de tasación han puesto de manifiesto una valoración de las referidas existencias, de 19.594 miles de euros (2022: 22.942 miles de). De acuerdo con la valoración anterior, al cierre del ejercicio 2023 y 2022 no se ha registrado deterioro alguno

A 31 de diciembre de 2023, no existen activos hipotecados, incluidos en el epígrafe de existencias.

11. ACTIVOS FINANCIEROS (LARGO Y CORTO PLAZO)

El detalle de los activos financieros a largo y corto plazo valorados a coste amortizado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Categorías	Miles de euros			
	31 diciembre 2023		31 diciembre 2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Otros activos financieros	-	-	-	-
(i) Saldos con empresas del grupo (Nota 9)	136.527	36.548	127.638	30.901
(ii) Otros créditos	-	552	-	547
(iii) Efectivo	-	177	-	160
Total	136.527	37.277	127.638	31.608

12. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

12.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social de la Sociedad asciende a 460.200.676,50 euros representado por 46.020.067.650 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 a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales ascienden a 14.668.168.962 acciones (31 de diciembre de 2022: 13.219.080.640)

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

El movimiento habido en el capital social como en la prima de emisión en los ejercicios 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

Capital Social	Número acciones	Miles de euros	
		Valor nominal	Prima de emisión
Saldo a 31 de diciembre de 2021	43.451.127.737	434.511	108.711
Ampliaciones de capital			
Conversión de obligaciones (feb. 2022)	66.256.702	663	337
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			(24)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	44.645.632.264	446.456	112.201
Ampliaciones de capital			
Conversión de obligaciones (feb. 2023)	48.543.689	485	15
Conversión de obligaciones (feb. 2023)	92.233.009	922	28
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	-
Conversión de obligaciones (Octubre 2023)	89.658.688	897	-
Conversión de obligaciones (Octubre 2023)	450.000.000	4.500	-
Conversión de obligaciones (Octubre 2023)	53.200.000	532	-
Gastos ampliación de capital			(107)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	46.020.067.650	460.200	112.137

(i) Ampliación de capital por compensación de créditos

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

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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

En base a dicha autorización, con fecha 17 de septiembre de 2021 se procedió a ejecutar parcialmente la ampliación de capital autorizada mediante el acuerdo anterior, procediendo a aumentar el capital social de la Sociedad mediante la emisión y puesta en circulación de 8.517.776.199 acciones ordinarias por un importe nominal de 85.178 miles de euros (0,010 euros por acción) y 21.294 miles de euros de prima de emisión. Estas acciones están pendientes de ser admitidas a cotización.

(ii) Ampliación de capital por conversión de obligaciones

Durante los ejercicios 2021, 2022 y 2023 se han procedido a ejecutar las siguientes ampliaciones de capital:

- ✓ El 6 de agosto de 2021 se amplía el capital social por conversión de 280 obligaciones mediante la emisión y puesta en circulación de 186.666.666 acciones ordinarias por un importe nominal de 1.867 miles de euros (0,010 euros por acción) y 933 miles de euros de prima de emisión. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil y admitidas a cotización.
- ✓ El 29 de septiembre de 2021 se amplía el capital social por conversión de 10 obligaciones mediante la emisión y puesta en circulación de 7.142.857 acciones por un importe nominal de 71 miles de euros (0,010 euros por acción) y 29 miles de euros de prima de emisión. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil y admitidas a cotización.
- ✓ El 1 de diciembre de 2021, se amplía el capital social por conversión 140 obligaciones mediante la emisión y puesta en circulación de 100.000.000 acciones por un importe nominal de 1.000 miles de euros (0,010 euros por acción) y 400 miles de euros de prima de emisión. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil y admitidas a cotización.
- ✓ En febrero de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 662.567,02 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 66.256.702 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,005 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 1 obligación convertible de la serie "Obligaciones Convertibles Gamela Norinversiones noviembre 2021" de valor nominal de 1.000.000 euros a un precio de conversión de 0,0151 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de mayo de 2022 y están admitidas a cotización.
- ✓ En abril de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 705.733,29 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 70.573.329 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0042 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 1 obligación convertible de la serie "Obligaciones Convertibles Gamela Norinversiones noviembre 2021" de valor nominal de 1.000.000 euros a un precio de conversión de 0,0142 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 22 de junio de 2022 y están admitidas a cotización.
- ✓ En junio de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 1.395.774,64 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 139.557.464 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0042 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 1.982 obligaciones convertibles de la serie "Obligaciones Convertibles Proveedores Jaureguizar Diciembre 2021" de valor nominal de 1.000 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0142 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 14 de julio de 2022 y están admitidas a cotización.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

- ✓ En agosto de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 9.910.714 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0012 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 111 obligaciones convertibles de la serie “Obligaciones Convertibles Proveedores Jaureguizar Febrero 2022” de valor nominal de 1.000 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0112 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 15 de septiembre de 2022 y están admitidas a cotización.
- ✓ En noviembre de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 56.542.056 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0007 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 4 obligaciones convertibles de la serie “Urbas Obligaciones Convertibles patrocinio C.D. Leganés Enero 2022” de valor nominal de 151.250 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0107 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de noviembre de 2022 y están admitidas a cotización.
- ✓ En noviembre de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 10.219.595 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0048 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 1 obligación convertible de la serie “Urbas Obligaciones Convertibles patrocinio Fuenlabrada Diciembre 2021” de valor nominal de 151.250 euros a un precio de conversión de 0,0148 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de noviembre de 2022 y están admitidas a cotización.
- ✓ En diciembre de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 173.913.043 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0015 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 200 obligaciones convertibles de la serie “Urbas Obligaciones Convertibles Julio 2021” de valor nominal de 10.000 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0115 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 16 de diciembre de 2022 y están admitidas a cotización.
- ✓ En diciembre de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 667.511.624 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0029 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 86.109 obligaciones convertibles de la serie “Urbas Obligaciones Convertibles Grupo CHR 2022” de valor nominal de 100 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0129 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de diciembre de 2022 y están admitidas a cotización.
- ✓ 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.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

- ✓ 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 admitidas a cotización.
- ✓ 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 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 admitidas a cotización.
- ✓ 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 admitidas a cotización.
- ✓ El 11 de Octubre de 2023 se amplía el capital social de la Sociedad por conversión de una obligación convertible de la serie "**Urbas Obligaciones Convertibles (Top Gestión marzo 2023)**" mediante la emisión y puesta en circulación de 89.658.688 acciones nuevas ordinaria por un importe nominal de 896.586,88 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.
- ✓ El 11 de Octubre de 2023 se amplía el capital social de la Sociedad por conversión de 4.500 obligaciones convertibles de la serie "**Urbas Obligaciones Convertibles (Naisa marzo 2023)**" mediante la emisión y puesta en circulación de 450.000.000 acciones nuevas ordinaria por un importe nominal de 4.500.000 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.
- ✓ El 11 de Octubre de 2023 se amplía el capital social de la Sociedad por conversión de 532 obligaciones convertibles de la serie "**Urbas Obligaciones Convertibles (EMYER febrero 2023)**" mediante la emisión y puesta en circulación de 53.200.000 acciones nuevas ordinaria por un importe nominal de 532.000 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.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

Accionistas significativos

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

ACCIONISTAS	31 de diciembre 2023	
	% Directo	% Indirecto
Juan Antonio Acedo Fernández ⁽¹⁾	0,000	20,100
Juan Antonio Ibáñez Fernández ⁽²⁾	0,000	20,100
Alza Real Estate, S.A.	14,287	0,005
H.H. Sheik Mohamed Bin Khalifa ⁽³⁾	0,000	4,849
José Antonio Bartolomé Nicolás ⁽⁴⁾	0,000	4,054

(1) A través de la entidad Quantium Netherlands B.V.

(2) A través de la entidad Darivenia Markets B.V.

(3) A través de Al Alfia Holding LLC

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

Pactos de sindicación

El 22 de noviembre de 2021 se ha informado de la suscripción de otro Pacto de Sindicación entre Quantium 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 Quantium Venture, S.L. (D. Juan Antonio Acedo Fernández).

Con fecha 19 de abril de 2022 quedó sin efecto el pacto de Sindicación suscrito entre Robisco Capital Markets, S.L., titular indirecto de un 20,77 % del capital de la Compañía, y la mercantil Rialpa's World, S.L.

12.2 Prima de emisión

La prima de emisión al 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende a 112.137 miles de euros y 112.201 miles de euros, respectivamente. La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

12.3 Reservas

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2023	31 Diciembre 2022
Reserva legal	30.724	29.245
Reserva negativa de fusión	(4.809)	(4.809)
Otras reservas	29.204	29.206
RESERVAS	55.119	53.642

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. Al cierre del ejercicio 2022 esta reserva no se encuentra completamente constituida.

Reserva negativa de fusión

Esta reserva negativa por importe de 4.809 miles de euros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado durante el ejercicio 2006 (véase Nota 2.4) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de dicha fusión.

Otras reservas

Al 31 de diciembre de 2023, dicha reserva recoge principalmente la diferencia existente entre la valoración de la contraprestación acordada en los contratos de adquisición de Joca, Ecisa y Sainsol y la resultante de tomar para su valoración el precio de cotización de las acciones de Urbas en la fecha de adquisición.

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

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

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

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

12.4 Acciones propias

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

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

Durante el proceso de auditoría de cuentas anuales del Grupo Urbas correspondiente al ejercicio 2021, el Consejo de Administración observó la necesidad de realizar una serie de ajustes en la contabilidad del Grupo Joca correspondiente a ejercicios sociales anteriores a su adquisición por parte de Urbas. Con fecha 19 de abril de 2022, Urbas acordó con Rialpa's World, S.L. y Don Alberto Aragonés Monjas, en su condición de parte vendedora en el contrato de adquisición del Grupo Joca, una reducción del precio de la transacción como consecuencia de los ajustes contables sobre ejercicios sociales anteriores a la adquisición de dicho Grupo e identificados por parte de URBAS en el proceso de contabilización de dicha adquisición, todo ello según el siguiente detalle:

- ✓ El precio de la compraventa queda reducido por acuerdo entre las partes en 20 millones de euros, pasando de 35 millones de euros a 15 millones de euros. Para ejecutar la reducción del precio, Urbas ha recibido acciones propias que eran titularidad de los vendedores, valoradas en 20 millones de euros. El valor de las acciones entregadas a Urbas coincide con el valor que se asignó a dichas acciones en la transacción inicial, es decir, 0,0125 euros por acción, correspondiendo 0,010 euros a su valor nominal y 0,0025 euros a prima de emisión.
- ✓ Como consecuencia de esta operación, la Compañía obtiene una contraprestación consistente en la entrega de 1.600.000.000 de acciones propias titularidad de los vendedores, que quedan en autocartera y cuyo destino está siendo analizado por el Consejo de Administración.

Las acciones propias recibidas de los vendedores representan un porcentaje aproximado de 3,5% del capital social de Urbas, con un valor en el momento del acuerdo de 22.720 miles de euros.

12.5 Otros instrumentos de patrimonio

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de este epígrafe del balance de situación recoge los acuerdos en firme de capitalización de ciertas deudas mantenidas con fondos de inversión mediante la entrega de un número fijo de acciones por importe de 34.452 miles de euros (2022: 34.452 miles de euros).

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

13. DEUDAS FINANCIERAS (LARGO Y CORTO PLAZO)

El detalle de estos epígrafes del balance de situación al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Deuda con entidades de crédito	-	6.650
Otros pasivos financieros	1.450	1.816
Deudas a largo plazo	1.450	8.466
Deudas con empresas del grupo	30.226	25.310
DEUDAS A LARGO PLAZO / NO CORRIENTES	31.676	33.776
Obligaciones y otros valores negociables	8.055	1.500
Gastos formalización de obligaciones	-	(66)
Deudas con entidades de crédito	6.778	213
Deuda con fondos de inversión	-	13.288
Otros pasivos financieros	3.201	3.302
Deudas a corto plazo	18.034	18.137
Deudas con empresas del grupo	13.089	20.319
DEUDAS A CORTO PLAZO / CORRIENTES	31.123	38.456
TOTAL DEUDAS	62.799	72.232

13.1 Deudas con entidades de crédito

A 31 de diciembre de 2023 incluye un importe de 6.778 miles de euros de la financiación resultante del proceso de reestructuración de la deuda mantenida con la SAREB, con vencimiento en el mes de octubre de 2024 y con un tipo de interés fijo del 2% pagadero al vencimiento. Dicha deuda es convertible en acciones de Urbas a elección del acreedor (2022: 6.650 miles de euros en Deudas a Largo Plazo).

13.2 Deuda con Fondos de Inversión

El saldo a 31 de diciembre de 2022 por importe de 13.288 miles de euros se corresponde con fondos recibidos de 1 fondo de inversión, que ha sido cancelada en 2023.

En el ejercicio 2022 se ha cancelado deuda financiera mantenida con un fondo de inversión por importe de 13.551 miles de euros mediante el pago y dación de activos, resultando en una quita financiera de 1.864 miles de euros.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

13.3 Obligaciones necesariamente convertibles

El detalle del movimiento de deuda financiera por obligaciones necesariamente convertibles en ellos ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros
Deuda por obligaciones al 31 de diciembre de 2021	5.434
Obligaciones emitidas durante 2022	
Proveedores Jaureguizar	1.982
Proveedores Jaureguizar II	111
Club Deportivo Leganés, S.A.D.	605
Baloncesto Fuenlabrada, S.A.D.	151
Grupo CHR 2022	8.611
Obligaciones convertidas a capital durante 2022	(15.460)
Obligaciones convertibles al 31 de diciembre de 2022	5.500
Gastos de formalización de obligaciones	(66)
Deuda por obligaciones al 31 de diciembre de 2022	1.434
Obligaciones emitidas durante 2023	
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
Obligaciones convertidas a capital durante 2023	(13.786)
Gastos de formalización de obligaciones	66
Deuda por obligaciones al 31 de diciembre de 2023	8.055

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

13.4 Otros pasivos financieros

El saldo a largo y corto plazo a 31 de diciembre de 2023 incluye principalmente la deuda pendiente de pago asociada a la compra del grupo Jaureguizar.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

14.1 Provisiones a largo plazo

El saldo total de este epígrafe al 31 de diciembre de 2023 asciende a 17.207 miles de euros (2022: 10.345 miles de euros) incluye principalmente las provisiones para cubrir las posibles contingencias que se pudieran poner de manifiesto en la Sociedad, derivadas de litigios y procedimientos judiciales que le afectan, como consecuencia del desarrollo de su actividad y otras responsabilidades frente a clientes y/o administraciones públicas.

En concreto al 31 de diciembre del 2023 y 2022, la provisión para litigios incluye principalmente una provisión para hacer frente a la responsabilidad por el aval prestado en ejercicios anteriores a la entidad Urbas Maroc, S.a.R.L. en relación con el préstamo concedido por una entidad financiera para financiar una promoción, así como provisiones para hacer frente a la ejecución hipotecaria instada por Debt Resolution Corp. S.a.R.L.

14.2 Contingencias

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

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

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

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

15. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACION FISCAL

Urbas Grupo Financiero, S.A. es la sociedad dominante del Grupo Fiscal Consolidado 0336/15 en el que se integran sociedades participadas directa o indirectamente, en al menos un 75% por la sociedad dominante y que cumplan determinados requisitos. El número de sociedades que componen el mencionado Grupo Fiscal aumenta en el ejercicio 2023 al integrar nuevas sociedad, siendo las más significativas: la propia Urbas Grupo Financiero S.A.; Activos Financieros Urbas, S.L. Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.; Amantani Inversiones Inmobiliarias, S.L. ; Banurba Financiación, S.L.; Construcciones de la Vega COVE, S.L.; Divertiendas, S.L.; Ecisa Compañía General de Construcciones, S.A ;Guadahermosa Activos, S.L.; Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.; Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L., Inversiones Playamayor, S.L.; Joca Ingeniería y Construcción, S.A.; Promotora José Luis Caso 72, S.L., Proyecto Inmobiliario La Campiña, S.L.; Terlemudes, S.L.; Torres de la Alameda Investments, S.L.; Urbas Belvalle, S.L.; Urbas Desarrollos empresariales, S.L., Urbas Financial Invest, S.L., Urbas Inversiones Finalistas y Desarrollo, S.L., Urbas Albufereta, S.L. y Urbas Construcción e Ingeniería, S.L.

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

La Sociedad declara el Impuesto sobre el Valor Añadido en el Régimen Especial del Grupo de Entidades 0151/16 constituido en el ejercicio 2016, cuya sociedad dominante es Urbas Grupo Financiero, S.A. La Sociedad dominante del Grupo presenta, mensualmente, las declaraciones-liquidaciones periódicas agregadas integrando los resultados de las autoliquidaciones individuales de las sociedades que forman parte del Grupo de Entidades.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

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

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

	Miles de euros	
	2023	2022
Activos por impuesto diferido		
Bases imponibles negativas	598	598
Total activos por impuesto diferido	598	598
Saldos deudores corrientes		
Hacienda Pública deudora por IVA	2.431	2.203
Otros	39	20
Total saldos deudores corrientes	2.470	2.223
Total	3.068	2.821
Pasivos por impuesto diferido		
Plusvalías	1.100	1.100
Total pasivos por impuesto diferido	1.100	1.100
Saldos acreedores corrientes		
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Sociedades	734	3.063
Hacienda Pública acreedora por IVA	751	3.799
Retenciones practicadas IRPF	93	59
Organismos de la Seguridad Social acreedores	11	4
Otros	335	453
Total saldos acreedores corrientes	1.924	7.378
Total	3.024	8.478

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

15.2 Conciliación entre resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2023, es la siguiente:

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			3.804
Diferencias permanentes	16		16
Diferencias temporales	-		-
Base imponible fiscal antes compensaciones			3.820
Compensación bases imponibles negativas propias			(884)
Compensación bases imponibles negativas del Grupo de consolidación fiscal			-
Base imponible fiscal de la Sociedad			2.936

La conciliación entre el resultado contable registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2022, es la siguiente:

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			2.955
Diferencias permanentes	18		18
Diferencias temporales	-		-
Base imponible fiscal antes compensaciones			2.973
Compensación bases imponibles negativas propias			(2.973)
Compensación bases imponibles negativas del Grupo de consolidación fiscal			-
Base imponible fiscal de la Sociedad			-

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

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

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2023 y 2022, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	3.804	2.955
Diferencias permanentes	16	18
Otros	-	-
Resultado contable individual ajustado	3.820	2.973
Compensación bases imponible negativas	(884)	(2.149)
Cuota al 25%	734	206
Deducciones fiscales y otros	-	(206)
Total Impuesto sobre Sociedades reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	734	3.063
Impuesto corriente	734	3.063
Impuesto diferido	-	-

15.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuación inspectora

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

Al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2017 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y del resto de impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

Urbas Grupo Financiero, S.A. mantiene una deuda suspendida y pendiente de resolución por la reclamación interpuesta ante la Audiencia Nacional en concepto de IVA del ejercicio 2010-2011, por importe de 3.799 miles de euros, la cual se encuentra provisionada al cierre del presente ejercicio (2022: 3.799 miles de euros).

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2023 y 2022, clasificada por categorías de actividades es la siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Ingresos por venta de promociones	12.775	1.953
Ingresos por venta de suelo	3.348	5.994
Otros ingresos de explotación de empresas del grupo y asociadas	7.780	3.375
Total	23.903	11.322

A partir de 2022 y de acuerdo con los contratos firmados entre Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus sociedades filiales, la Sociedad recibe de las mismas diversos ingresos a precio de mercado en concepto de contraprestaciones por los servicios prestados por la matriz. El importe registrado por los mencionados ingresos ascendió a 7.780 miles de euros (2022: 3.375 miles de euros)

16.2 Aprovisionamientos

	Miles de euros	
	2023	2022
Terrenos y solares	3.505	4.226
Deterioro	-	-
Total	3.505	4.226

16.3 Gastos de personal

	Miles de euros	
	2023	2022
Sueldos y salarios	394	358
Indemnizaciones	-	-
Cargas sociales	102	81
Total	496	439

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2023 y 2022, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2023	2022
Directivos	-	-
Jefes y técnicos	2	2
Administrativos y comerciales	4	4
Total	6	6

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

Por último, la distribución por géneros al término de los ejercicios 2023 y 2022 detallada por categorías, es la siguiente:

Categorías	2023		2022	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	-	-	-	-
Jefes y técnicos	2	-	2	-
Administrativos y comerciales	1	3	1	3
Total	3	3	3	3

16.4 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe “otros gastos de explotación-servicios exteriores” de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2023 y 2022, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Arrendamientos	333	28
Servicios de profesionales independientes	3.250	5.590
Seguros	46	113
Servicios bancarios y similares	22	22
Publicidad	25	574
Suministros	7	9
Otros servicios	163	132
Total	3.846	6.468

17. OPERACIONES Y SALDOS CON ENTIDADES VINCULADAS

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

17.1 Saldos con empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

Como consecuencia de las transacciones llevadas a cabo por Urbas Grupo Financiero, S.A. con sus empresas filiales, Urbas mantiene al 31 de diciembre de 2023 saldos deudores no corrientes y corrientes por créditos por importe de 136.527 miles de euros y 36.548 miles de euros, respectivamente (2022: 127.638 miles de euros y 30.901 miles de euros, respectivamente así como saldos acreedores no corrientes y corrientes por Deudas por importe de 30.226 miles de euros y 13.089 miles de euros, respectivamente (2022: 25.310 miles de euros y 20.319 miles de euros, respectivamente).

17.2 Información sobre miembros del Consejo de Administración

La condición de miembro del Consejo de Administración es retribuida conforme a lo dispuesto en los Estatutos Sociales. La retribución por dichas funciones consiste en una remuneración fija por su pertenencia al órgano de administración fijada en función del cargo ocupado y una cantidad que se devengará en concepto de dietas por asistencia a cada sesión del Consejo y de sus comisiones que deberá ser determinada por la Junta General de Accionistas antes de que finalice el ejercicio.

En la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 8 de julio de 2023 se acordó una retribución para los consejeros en su condición de tales y para el secretario del Consejo de Administración, dineraria o en especie, entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022.

El detalle de dichas remuneraciones en los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente¹²

Remuneración fija por pertenencia al Consejo de Administración	Miles de euros	
	2023	2022
Presidente	80	80
Vicepresidente	60	60
Vocal	12	12
Consejero coordinador	6	6
Secretario (No consejero)	30	25
Dietas por asistencia		
Sesiones del Consejo (por sesión)	1	1
Sesiones de Comisiones	0,75	0,75

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 aprobada en la Junta General de Accionistas.

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 esta Nota, al resto de directivos y a aquellas otras personas que ejercen funciones asimiladas a las de los

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

directivos, ascendiendo el importe total de la prima de esta póliza a 45 miles de euros (2022: 50 miles de euros). La póliza también cubre a las distintas sociedades del Grupo bajo ciertas circunstancias y condiciones.

Durante el ejercicio 2023, el Consejo de Administración se reunió un total de 15 ocasiones (2022: 15 reuniones); el Comité de Auditoría en 17 ocasiones (2022: 16 reuniones), y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en 15 ocasiones (2022 13 reuniones).

Al cierre del ejercicio 2023 y 2022, ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 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 es el siguiente:

Miembro del Consejo de Administración	Cargo	Asignación fija	Dietas			Total
			Consejo	Comisión	Contrato Consejero Ejecutivo	
D. Juan Antonio Acedo Fernández	Presidente y consejero delegado	-	-	-	-	-
D. Ignacio Checa Zavala	Consejero Independiente	9	7	12	-	28
D. Luis Ramos Atienza	Consejero independiente	12	13	24	-	49
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	12	-	-	24
D. Jesús García Ponga	Consejero independiente	12	14	13	-	39
Sanzar Asesoría S.L. (2)	Vocal y consejero coordinador	9	8	12	-	29
D. Jaime Polanco Soutillo	Vicepresidente	36	12	6	156	210
Total retribuciones del Consejo de Administración		114	96	67	366	643

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

(2) Representada por D. Ignacio Checa Zavala.

Con fecha 4 de agosto de 2023 se designa Consejero a D. Ignacio Checa Zavala, con el carácter de independiente, ocupando la vacante producida por caducidad del cargo de la Compañía Sanzar Asesoría, S.L., y adicionalmente en esa misma fecha se nombra a D. Jaime Polanco Soutillo vicepresidente ejecutivo.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 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 2022 es el siguiente:

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

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

⁽²⁾ Representada por D. Ignacio Checa Zavala

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

17.3 Alta Dirección

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, la Alta Dirección del grupo incluye aparte de los consejeros ejecutivos a 9 directores (7 hombres y 2 mujeres), estando los mismos contratados en distintas sociedades del Grupo Urbas (2022: 8 directores; 6 hombres y 2 mujeres). La retribución recibida por los miembros actuales de la Alta Dirección en el ejercicio 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.

Las participaciones en el capital social de la Sociedad mantenidas por los miembros de la alta dirección no son significativas.

17.4 Información sobre Operaciones con Partes Vinculadas

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

	2023		
Cuenta de pérdidas y ganancias	Consejo de Administración y Alta Dirección	Otras partes vinculadas	Total
Servicios exteriores	456	-	456
Gastos de personal	-	-	-
Total gastos	456	-	456
Total ingresos	-	-	-

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

	2022		
Cuenta de pérdidas y ganancias	Consejo de Administración y Alta Dirección	Otras partes vinculadas	Total
Servicios exteriores	539	-	539
Gastos de personal	-	-	-
Total gastos	539	-	539
Total ingresos	-	-	-

	31 de diciembre de 2023		
Balance de situación	Consejo de Administración y Alta Dirección	Otras partes vinculadas	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	-
Activos financieros corrientes	-	-	-
Pasivos financieros no corrientes	-	-	-
Pasivos financieros corrientes	-	-	-
Acreeedores comerciales y -otras cuentas a pagar (*)	1.357	8	1.365

	31 de diciembre de 2022		
Balance de situación	Consejo de Administración y Alta Dirección	Otras partes vinculadas	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	-
Activos financieros corrientes	-	-	-
Pasivos financieros no corrientes	-	-	-
Pasivos financieros corrientes	-	-	-
Acreeedores comerciales y -otras cuentas a pagar (*)	1.100	8	1108

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios relativos a servicios de auditoría y otros servicios distintos prestados por European Tax Law Audit Assurance, S.L-durante el ejercicio 2023 y I. Baker Tilly Auditores, S.L.P. y las sociedades de su red (Baker Tilly) durante el ejercicio 2022 son los siguientes:

	Miles de euros	
	2023	2022
Servicios de auditoría ⁽¹⁾	137	137
Otros servicios de verificación ⁽²⁾	22	27
Total servicios de auditoría y relacionados	159	164
Otros servicios	-	-
Total servicios profesionales	159	164

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

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

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

18.2 Información sobre el período medio de pago a proveedores

La información relativa al período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales se presenta de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010 de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre y a su vez modificada por la Ley 18/2022, de 28 de septiembre de creación y mantenimiento de empresas) y es preparada conforme a la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas ("ICAC").

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

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

	Número de días	
	2023	2022
Período medio de pago a proveedores (1)	392	92
Ratio de operaciones pagadas (2)	71	124
Ratio de operaciones pendientes de pago (3)	459	12
	Miles de euros	
Total pagos realizados	2.856	3.942
Total pagos realizados dentro de plazo legal (4)	2.140	970
Total pagos pendientes	13.688	5.392
	Facturas	
Número de facturas dentro del plazo legal (5)	718	269

(1) $((\text{Ratio operaciones pagadas} * \text{importe total pagos realizados}) + (\text{Ratio operaciones pendientes de pago} * \text{importe total pagos pendientes})) / (\text{Importe total de pagos realizados} + \text{importe total pagos pendientes})$.

(2) $\Sigma (\text{número de días de pago} * \text{importe de la operación pagada}) / \text{Importe total de pagos realizados}$.

(3) $\Sigma (\text{Número de días pendientes de pago} * \text{importe de la operación pendiente de pago}) / \text{Importe total de pagos pendientes}$.

(4) Representa un 75% (24% en 2022) sobre el total de los pagos a proveedores

(5) Representa un 38% (75% en 2022) sobre el total de las facturas de proveedores.

La Sociedad continuará trabajando para mejorar el período medio de pago a sus proveedores y adecuarlo a los plazos requeridos por la normativa.

18.3 Aavales y Garantías

A 31 de diciembre de 2023, Urbas Grupo Financiero, S.A., tenía otorgadas garantías por un valor total de 86.660 miles de euros (2022: 70.589 miles de euros) correspondiéndose en su mayoría a garantías corporativas a empresas filiales.

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

19. HECHOS POSTERIORES

No existen hechos posteriores significativos al cierre del ejercicio distintos de los incluidos en la Nota 9.2 respecto del proceso de restructuración de la actividad de Infraestructura y Edificación.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

ANEXO I – SOCIEDADES PARTICIPADAS POR URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

Sociedad participada	Domicilio social	Actividad	% Participación		Miles de euros		
			Directo	Total	Capital	Reservas	Resultado 2022
Alandalus Real Estate Gestión de Patrimonios, S.L.,	Sevilla	Promoción inmobiliaria	100%	100%	3	(18)	(15)
Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. (1)	Madrid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	82.063	60.690	(904)
Arán4 Promotora, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	1.080	677	284
Asenor 2000, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	3	(164)	(18)
Desarrollos 5 Real Estate, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	3	(1)	-
Desarrollos Renovables Zimmerman, S.L.	Guadalajara	Sin actividad	100%	100%	3	(9)	173
Desarrollos Urbanísticos Valladolid, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	3	-	-
Druet Real Estate, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	0,01%	50,70%	3.275	13.099	(84)
ECISA Compañía General de Construcciones, S.A (1).	Alicante	Construcción	100%	100%	8.964	(3.024)	(9.138)
Ecoedificaciones Residenciales Castellanas, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	3	(1)	-
El Decano Audiovisual, S.L.	Guadalajara	Medios de Comunicación	40,64%	40,64%	4	-	-
Fortia Helthcare S.L.	Madrid	Servicios	100%	100%	3	(1)	(1)
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	Guadalajara	Promoción inmobiliaria	100%	100%	96	12.763	50
Huset Capital Sociedad de Inversiones, S.L.	Guadalajara	Promoción inmobiliaria	100%	100%	3	(18)	(7)
Ingesser Activa, S.L.	Madrid	Servicios de ingeniería	100%	100%	3	(1)	1
Ingesser Ingeniería Activa, S.L.	Madrid	Servicios de ingeniería	100%	100%	3	(1)	(13)
International Consultant Adviser for Development and Innovation, S.L. (ICADI)	Madrid	Construcción	51,62%	100%	52	45.389	(38)
Jaureguizar Gestora de Viviendas, S.A.	Bilbao	Promoción inmobiliaria	100%	100%	69	225	4
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. (2)	Bilbao	Promoción inmobiliaria	100%	100%	5.444	(5.309)	(452)
Joca Ingeniería y Construcciones, S.A. (1)	Madrid	Construcción	0,01%	100%	3.495	7.649	6.863
Madrid Promlive, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	3	366	29
Materiales Cerámicos Materias Primas, S.L.	Lugo	Energía (Minería)	100%	100%	90	788	(82)
Nalmar Estate, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	4	1.990	(166)
Obras Informes Edificación, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	603	401	-
Proyectos y Desarrollos Urbanísticos Madrid, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	3	99	202

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023

ANEXO I – SOCIEDADES PARTICIPADAS POR URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

Sociedad participada	Domicilio social	Actividad	% Participación		Miles de euros <		
			Directo	Total	Capital	Reservas	Resultado 2022
Ribera Partners, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	4	(1)	-
Sainsol Energía, S.L.	Madrid	Energía	100%	100%	30	(122)	(128)
Spacio Duero, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	10	380	(9)
Trinder Ítems, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	3	(3)	-
Urbas Albufereta (*)	Madrid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	3	-	-
Urbas Cienfuegos, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	3	-	-
Urbas Construcción e Ingeniería, S.L. (*)	Madrid	Construcción	100%	100%	3	-	-
Urbas Desarrollos Internacionales, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	3	-	(1)
Urbas Energy Developments, S.L.	Gijón	Proyectos generación energía	100%	100%	3	(1)	(106)
Urrutia Construcciones, S.A. (1)	Vitoria	Construcción	69,95%	69,95%	148	2.144	(2.083)

(1) Cuentas Anuales del ejercicio 2023 auditadas por European Tax Law Global Audit Assurance, S.L. y 2022 auditadas por Baker Tilly Auditores, S.L.P.

(2) Cuentas Anuales del ejercicio 2023 auditadas por European Tax Law Global Audit Assurance, S.L. y 2022 auditadas por PKF Attest Servicios Empresariales, S.L.

(*) Sociedades creadas en 2023

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



URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

**INFORME DE GESTIÓN
EJERCICIO 2023**

1. MODELO DE NEGOCIO, EVOLUCION Y RESULTADO DEL EJERCICIO

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

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

1.1 Principales hitos del ejercicio 2023

Los hechos más significativos del ejercicio 2023 son los siguientes:

- 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.
- 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
- 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.
- 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.

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

2. RESULTADOS Y EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Urbas Grupo Financiero, S.A. ha cerrado el ejercicio 2023 con un beneficio de 3 millones de euros (2022: 3 millones de euros).

3. OPERACIONES CON ACCIONES PROPIAS

El 19 de abril de 2022, consecuencia del acuerdo de reducción de precio de adquisición del Grupo Joca, Urbas ha recibido la devolución de parte del precio de compra pagado, mediante la entrega de 1.600.000.000 acciones propias, que pasan a la autocartera y suponen un 3,52 % del capital a 31 de diciembre de 2023.

4. POLITICA DE GESTION DEL RIESGO

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

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

En cuanto a la información detallada sobre los riesgos propios de la actividad de la Sociedad (tipo de cambio, tipo de interés, riesgo de liquidez, riesgo de crédito), se incluye en la Nota 5 de la Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2023.

5. ACTIVIDADES DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

La Sociedad no ha realizado actividades de Investigación y Desarrollo en el ejercicio 2023.

6. PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

Véase la Nota 18.2, “Información sobre el periodo medio de pago a proveedores”, de las Cuentas Anuales del ejercicio 2023.

7. ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA

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

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

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

9. HECHOS POSTERIORES

Véase la Nota 19 “Hechos posteriores”, de las Cuentas Anuales del ejercicio 2023.

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2023

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

Que las cuentas anuales individuales, el informe de gestión individual y la propuesta de aplicación del resultado de Urbas Grupo Financiero, S.A., correspondientes al ejercicio 2023, por el Órgano de Administración a partir de los registros contables de la entidad, de acuerdo con la normativa aplicable. Asimismo, la información contable contenida en el informe de gestión del ejercicio 2023 concuerda con la contenida en las cuentas anuales de la entidad correspondientes al ejercicio 2023.

Que las cuentas anuales reflejan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023, así como los resultados del ejercicio cerrado a dicha fecha y manifestamos la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

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

Que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 37 del Código de Comercio y en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, dichos documentos han sido formuladas por acuerdo unánime del Consejo de Administración en su reunión de fecha 29 de abril de 2024.

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

Y en prueba de conformidad firman a continuación, todos los administradores el día 29 de Abril de 2024:

<p>Presidente: JUAN ANTONIO ACEDO FERNÁNDEZ</p>	<p>Consejero: PABLO COBO DEL MORAL</p>
<p>Consejero: ADOLFO JOSE GUERRERO HIDALGO (Firma la presente D. Juan Antonio Acedo Fernández, como autorizado por encontrarse fuera de territorio nacional)</p>	<p>Consejero: IGNACIO CHECA ZAVALA</p>
<p>Consejero: JOAO JOSE DE GOUVEIA (Firma la presente D. Juan Antonio Acedo Fernández, como autorizado por encontrarse fuera de territorio nacional)</p>	<p>Consejero: LUIS RAMOS ATIENZA (Firma la presente D. Ignacio Checa Zavala, como autorizado por encontrarse ausente)</p>
<p>Consejero: JESÚS GARCÍA DE PONGA</p>	<p>Consejero: JAIME DE POLANCO SOUTULLO</p>
<p>Secretario no Consejero: CARLOS SALINAS ADELANTADO</p>	

Asia Pacific | Australia & New Zealand | Europe | Latin America | Middle East & North Africa | North America

WORLDWIDE refers to the global network and alliance of the member firms of WORLDWIDE AUDIT TAX AND LEGAL, a UK company limited by guarantee. WORLDWIDE is not a professional services organization and does not provide any services to clients. Services are provided by the network and alliance members of WORLDWIDE, each of which is a separate and independent legal entity. WORLDWIDE member firms are committed to the highest levels of quality in the territory in which each one serves clients, consistent with local rules, regulations, and standards. WORLDWIDE member firms carry or use the name under license. There is no common ownership among the firms or by WORLDWIDE AUDIT TAX AND LEGAL. Firms are not part of one international partnership or legal partners with each other. Likewise, no firm is responsible for the services or activities of any other.