



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

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

PRIMER SEMESTRE 2023

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2023 Y A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		30 Junio 2023	31 Diciembre 2022
Activos intangibles	7.1	165.360	155.575
Inmovilizado material	7.2	24.971	24.643
Inversiones inmobiliarias	7.3	61.265	69.153
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación		1.412	1.412
Activos financieros no corrientes	7.4	23.985	28.174
Activo por impuesto diferido		48.349	41.119
Otros activos no corrientes		14.269	15.639
ACTIVO NO CORRIENTE		339.611	335.715
Activos no corrientes mantenidos para la venta		7.571	7.609
Existencias	7.7	630.245	653.598
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.8	160.250	120.977
Otros activos financieros corrientes	7.4	18.102	19.397
Administraciones públicas deudoras		20.188	22.261
Otros activos corrientes	7.10	3.604	4.407
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		30.699	31.422
ACTIVO CORRIENTE		870.659	859.671
TOTAL ACTIVO		1.210.270	1.195.386

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**BALANCE CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2023
Y A 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros	
		30 Junio 2023	31 Diciembre 2022
Capital suscrito		454.272	446.456
Prima de emisión		85.980	86.044
Reservas		34.496	18.250
Acciones propias		(22.720)	(22.720)
Beneficio / (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la dominante		13.260	16.246
Otros instrumentos de patrimonio neto		34.452	34.452
Ganancias / (pérdidas) acumuladas no realizadas		(340)	1.595
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la dominante		599.400	580.323
Participaciones no dominantes		13.559	14.130
PATRIMONIO NETO	7.5	612.959	594.453
Provisiones no corrientes		23.339	19.585
Deuda financiera no corriente	7.6	148.310	145.883
Pasivo por impuesto diferido		31.257	28.856
Otros pasivos no corrientes		40.688	40.501
PASIVO NO CORRIENTE		243.594	234.825
Provisiones corrientes		4.117	7.382
Deuda financiera corriente	7.6	92.079	107.971
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.9	192.520	187.570
Administraciones públicas acreedoras		35.734	33.128
Otros pasivos corrientes	7.10	29.268	30.057
PASIVO CORRIENTE		353.718	366.108
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.210.270	1.195.386

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS INTERMEDIOS TERMINADOS EL
30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022**

	Nota	Miles de euros	
		30 Junio 2023	30 Junio 2022
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	8.1	150.882	160.780
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(8.858)	10.080
Trabajos realizados por la empresa para su activo		751	274
Aprovisionamientos		(87.171)	(112.587)
Otros ingresos de explotación		623	4.592
Gastos de personal		(19.498)	(25.796)
Depreciación y amortización		(4.130)	(4.836)
Servicios exteriores		(15.845)	(18.156)
Tributos		(1.511)	(2.536)
Variación de las provisiones de tráfico		(354)	(1.306)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado		229	95
Exceso de provisiones		5	-
Otros resultados de explotación		(1.003)	(602)
Resultado por toma o pérdida de control de sociedades dependientes		10	-
RESULTADO (BENEFICIO) DE EXPLOTACIÓN		14.130	10.002
Ingresos financieros		8.615	16.330
Gastos financieros		(10.939)	(8.508)
Diferencias positivas / (negativas) de cambio		126	(911)
Resultado por la venta de activos financieros no corrientes		(76)	-
RESULTADO FINANCIERO	8.2	(2.274)	6.911
RESULTADO INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACIÓN		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		11.856	16.913
Impuesto sobre beneficios	8.3	833	(1.262)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		12.689	15.651
Propietarios de la dominante		13.260	16.010
Participaciones no dominantes		(571)	(359)
BENEFICIO POR ACCION ATRIBUIDO A LOS PROPIETARIOS DE LA DOMINANTE	8.4	Euros por acción	
Básico		0,00031	0,00037
Diluido		0,00030	0,00037

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
A LOS PERÍODOS INTERMEDIOS TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE
2023 Y 2022**

	Miles de euros	
	30 Junio 2023	30 Junio 2022
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERÍODO	12.689	15.651
Resultado atribuido a la Sociedad dominante	13.260	16.010
Participación no dominante	(571)	(359)
Ingresos y gastos directamente imputados en el patrimonio neto		
Diferencias de conversión	(1.398)	(181)
Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	10.751	14.470
Atribuidos a la Sociedad dominante	11.322	15.829
Atribuidos a participaciones no dominantes	(571)	(359)

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS INTERMEDIOS TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

Miles de euros	Capital suscrito	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultado del ejercicio atribuible a los propietarios de la dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto	Diferencias de conversión	Participaciones no dominantes	Total patrimonio neto
(Nota 10)									
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	446.456	86.044	18.250	(22.720)	16.246	34.452	1.595	14.130	594.453
Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	-	-	13.260	-	(1.935)	(571)	10.754
Operaciones con socios o propietarios:									
Aumentos de capital	7.816	(64)	-	-	-	-	-	-	7.752
Combinación de negocios y adquisición de activos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto:									
Distribución del resultado 2022	-	-	16.246	-	(16.246)	-	-	-	-
Otras variaciones:									
- Ampliación de capital comprometida									
- Otros movimientos									
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2023	454.272	85.980	34.496	(22.720)	13.260	34.452	(340)	13.559	612.959

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS INTERMEDIOS TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

Miles de euros	Capital suscrito	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultado del ejercicio atribuible a los propietarios de la dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto	Diferencias de conversión	Participaciones no dominantes	Total patrimonio neto
(Nota 7.5)									
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	434.511	82.555	(41.713)	-	59.963	34.452	1.980	14.360	586.108
Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	-	-	16.010	-	(181)	(359)	15.470
Operaciones con socios o propietarios:									
Aumentos de capital	2.764	1.218	-	-	-	-	-	-	3.982
Combinación de negocios y adquisición de activos	-	-	-	(22.720)	-	-	-	(100)	(22.820)
Otras variaciones de patrimonio neto:									
Distribución del resultado 2020	-	-	59.963	-	(59.963)	-	-	-	-
Otras variaciones:									
- Ampliación de capital comprometida									
- Otros movimientos									
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2022	437.275	83.773	18.250	(22.720)	16.010	34.452	1.799	13.901	582.740

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS INTERMEDIOS TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

	Nota	Miles de euros	
		30 Junio 2023	30 Junio 2022
Resultado antes de impuestos		11.856	16.913
Ajustes del resultado:			
Amortización del inmovilizado		4.130	4.836
Otros (netos)		(230)	(7.398)
Cambios en el capital corriente		(16.777)	(36.084)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Pagos de intereses		(1.028)	(4.787)
Cobros de intereses		100	
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION		(1.949)	(26.520)
Pagos por inversiones			
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio			-
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		(826)	(1.068)
Otros activos financieros y otros			-
Cobros por inversiones			
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		7.680	127
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		436	2.674
Otros activos financieros		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		7.290	1.733
Cobros y pagos de instrumentos de patrimonio		-	-
Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero			
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		5.005	-
Emisión de deudas con entidades de crédito		3.984	26.422
Emisión de otras deudas		-	22.894
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(9.947)	(26.965)
Devolución y amortización de otras deudas		(3.171)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION		(4.129)	22.351
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		(1.395)	(1.092)
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES DE EFECTIVO		(723)	(3.528)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		31.422	26.070
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		30.699	22.542

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

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

INDICE

INFORMACIÓN GENERAL

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

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

5. SEGMENTOS DE OPERACIÓN

ESTRUCTURA DEL GRUPO

6. ADQUISICIONES Y DESINVERSIONES

PRINCIPALES VARIACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

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

RESULTADOS

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

OTRA INFORMACION

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

ANEXOS (*)

ANEXO I Variación del perímetro de consolidación

(*) El Anexo forma parte integrante de los Estados Financieros Intermedios

INFORMACIÓN GENERAL

1. NUESTROS ESTADOS FINANCIEROS DEL PRIMER SEMESTRE DEL EJERCICIO 2023

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus sociedades participadas (en adelante, “Estados Financieros Intermedios”), que forman el **Grupo Urbas** (en adelante “Urbas”, “Grupo Urbas”, “Grupo” o “Sociedad”), presentan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 30 de junio de 2023, así como de los resultados consolidados del Grupo, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el periodo de seis meses terminado en dicha fecha.

Junto a los Estados Financieros intermedios se publica el Informe de Gestión consolidado del primer semestre del ejercicio 2023, que integra información financiera y no financiera, habiendo sido ambos aprobados por el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. en su reunión del 28 de septiembre de 2023 y se encuentran disponibles en www.urbas.com.

2. #SOMOS URBAS

2.1 Grupo Urbas

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

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

Nuestra actividad internacional que supone aproximadamente el 25,02% del importe de la cifra de negocios del Grupo (2022: 18%), se lleva a cabo a través de filiales, sucursales y/o a través de la participación en operaciones conjuntas (consorcios).

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

2.2 Urbas Grupo Financiero, S.A.

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

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

En la página web de la Sociedad se puede consultar otra información pública del Grupo Urbas así como de la Sociedad.

3. CRITERIOS DE ELABORACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

3.1 Principios generales

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

Los estados financieros intermedios no incluyen toda la información y los desgloses que serían necesarios incluir en unos estados financieros consolidados preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (“NIIF-UE”), y por lo tanto deben ser leídos e interpretados en conjunto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del 21 de abril de 2023, y aprobadas por la Junta General de Accionistas el 4 de agosto de 2023.

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

3.1.1 NIIF nuevas y modificaciones adoptadas por Urbas

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

El Grupo ha aplicado las siguientes modificaciones a las normas y mejoras adoptadas por la Unión Europea por primera vez para el período que comienza el 1 de enero de 2023:

- ✓ NIIF 17 - Contratos de Seguro (emitida el 18 de mayo de 2017); incluyendo Modificaciones a la NIIF 17 (emitida el 25 de junio de 2020)
- ✓ Modificaciones a la NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores (emitidas el 12 de febrero de 2021)
- ✓ Modificaciones a la NIC 1 -Presentación de Estados Financieros y al Documento de Práctica 2: Información a Revelar sobre Políticas Contables (emitidas el 12 de febrero de 2021)
- ✓ *Modificaciones de la NIC 12 Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única*

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

3.2 Uso de estimaciones, hipótesis y juicios contables

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

Estas estimaciones e hipótesis, detalladas en la Nota 3.5 “Uso de estimaciones” de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2022, se basan en la mejor información disponible a la fecha de emisión de los Estados Financieros Intermedios, en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran relevantes a dicha fecha. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de dichas estimaciones. Durante los primeros seis meses de 2023 no se han producido cambios significativos en la metodología de las estimaciones, respecto de las realizadas al cierre del ejercicio 2022.

3.3 Comparación de la información

A efectos de comparación de la información, el Grupo presenta además de los importes a 30 de junio de 2023 de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado, los importes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y en el caso del balance consolidado, los correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

4. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2023

La situación financiera y los resultados de Urbas se han visto especialmente afectados por los siguientes sucesos y transacciones que tuvieron lugar durante el período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023 sobre el que se informa:

4.1 Operaciones corporativas

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

Con estas operaciones:

- Urbas refuerza su actividad de construcción en Bolivia, consolidándose en dicho territorio al adquirir el 50% del proyecto del Tren de la Cochabamba del cual era ya titular del otro 50% a través de Joca.
- Urbas completa su actividad en el sector energético minero con la compra de una mina de mármol, cuya explotación ha comenzado a finales del primer semestre de 2023

4.2 Reducción de deuda financiera

Urbas continua el proceso de reducción de su deuda financiera neta que al 30 de junio se sitúa en 209 millones de euros, habiendo reducido la deuda en 50 millones desde el 30 de junio de 2022.

La cancelación de deuda en este período se suma al proceso de reestructuración de su deuda iniciado en 2021, habiendo cancelado desde dicho período 180 millones de euros e e integrar el endeudamiento de las nuevas compañías adquiridas.

Urbas continúa analizando distintas opciones para:

- ✓ la obtención de nuevos productos de financiación nacionales e internacionales
- ✓ continuar con el proceso de reestructuración y refinanciación de su deuda financiera incorporada tras las operaciones corporativas llevadas a cabo en el ejercicio anterior
- ✓ la emisión de instrumentos de renta fija, tanto a corto como medio (pagarés) y largo (bonos) dentro de los programas de Pagares y Bonos corporativos registrados en el MARF
- ✓ la cotización en bolsa de alguna de sus entidades participadas.

Urbas tiene en marcha procesos de renegociación, reestructuración y cancelación de deuda con distintas entidades financieras y fondos de inversión con el objetivo se seguir reduciendo su deuda-

INFORMACION DE SEGMENTOS

5. SEGMENTOS DE OPERACIÓN

5.1 Descripción de segmentos y actividades principales

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

1. Inmobiliario
2. Construcción (Edificación e infraestructuras)
3. Energía e industria
4. Servicios

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

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

La conciliación del resultado de explotación con el EBITDA y EBITDA Ajustado correspondiente al primer semestre de los ejercicios 2023 y 2022 es como sigue:

	30 Junio 2023				
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Resultado de explotación	12.164	576	1.384	6	14.130
Amortización	722	3.350	58	-	4.130
EBITDA (*)	12.886	3.926	1.442	6	18.260
(-) Excesos de provisiones	-	-	-	-	-
(-) Deterioro	(858)	629	-	-	(229)
(+) Litigios	-	-	-	-	-
(+) Operaciones corporativas	300	-	200	-	500
(+) Reestructuración financiera	100	-	-	-	100
(+) Reestructuración operativa	-	133	-	-	133
EBITDA AJUSTADO (*)	12.428	4.688	1.642	6	18.764

	30 Junio 2022				
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Resultado de explotación	1.708	8.463	(100)	(69)	10.002
Amortización	966	3.866	-	4	4.836
EBITDA (*)	2.674	12.933	(100)	(65)	14.838
(-) Excesos de provisiones	-	-	-	-	-
(-) Deterioro	(95)	-	-	-	(95)
(+) Litigios	2	87	-	1	90
(+) Operaciones corporativas	-	-	-	14	14
(+) Reestructuración financiera	-	11.061	-	-	11.061
(+) Reestructuración operativa	-	167	-	3	170
EBITDA AJUSTADO (*)	2.581	23.644	(100)	(47)	26.078

(*) EBITDA y EBITDA Ajustado son medidas alternativas de rendimiento (MAR).

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

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

5.2 Información por segmentos de actividad

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

	30 Junio 2023				
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Cifra de negocio	63.913	66.671	20.237	61	150.882
RESULTADO DE EXPLOTACION	12.164	576	1.384	6	14.130
EBITDA	12.886	3.920	1.442	6	18.254
EBITDA AJUSTADO	12.428	4.688	1.642	6	18.764
RESULTADO FINANCIERO	277	(2.546)	(5)	-	(2.274)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	12.442	(1.971)	1.379	6	11.856

	30 Junio 2022				
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Cifra de negocio	42.352	117.073	233	1.122	160.780
RESULTADO DE EXPLOTACION	1.708	8.463	(100)	(69)	10.002
EBITDA	2.674	12.329	(100)	(65)	14.838
EBITDA AJUSTADO	2.581	23.644	(100)	(47)	26.078
RESULTADO FINANCIERO	(3.948)	10.866	(3)	(4)	6.911
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(2.240)	19.329	(103)	(73)	16.913

CIFRA DE NEGOCIOS POR ÁREA GEOGRÁFICA	Miles de euros	
	30 Junio 2023	30 Junio 2022
España	113.132	139.976
Resto de Europa (Portugal)	6.492	4.569
América	26.258	15.676
África	5.000	559
TOTAL	150.882	160.780

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

	30 Junio 2023				
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Activos intangibles y materiales	72.387	160.793	18.416	0	251.596
Existencias	516.796	112.342	1.107	0	630.245
Resto de activos	87.785	232.127	8.490	27	328.429
TOTAL ACTIVO	676.968	505.262	28.13	27	1.210.270
Pasivo no corriente	163.970	78.480	1.143	0	243.593
Pasivo corriente	123.553	224.080	6.049	36	353.718
TOTAL PASIVO	287.523	302.560	7.192	36	597.311

	31 Diciembre 2022				
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Activos intangibles y materiales	29.865	135.809	12.074	465	178.213
Existencias	584.577	83.593	93	22	668.285
Resto de activos	103.854	224.241	644	871	329.610
TOTAL ACTIVO	718.296	443.643	12.811	1.358	1.176.108
Pasivo no corriente	180.670	83.236	165	136	264.207
Pasivo corriente	107.232	220.775	110	1.065	329.161
TOTAL PASIVO	287.902	303.991	275	1.200	593.668

ESTRUCTURA DEL GRUPO

6. ADQUISICIONES Y DESINVERSIONES

6.1 Combinaciones de negocio

6.1.1 Combinaciones de negocio en el primer semestre de 2023

Molinari A.G.- Sucursal en Bolivia

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

El detalle de la contraprestación de adquisición es la siguiente:

Contraprestación de adquisición	Importe
Efectivo	1 euro
Contraprestación contingente	-
Contraprestación de adquisición	1 euro

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

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

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

El fondo de comercio residual preliminar asciende a 6.753 miles de euros y está asociado a los flujos de caja futuros atribuibles a las futuras relaciones con los clientes, las sinergias específicas de Urbas y la fuerza de trabajo. Dicho fondo de comercio no será deducible a efectos fiscales y se ha asignado a la UGE de Construcción.

El negocio adquirido aportó al Grupo Urbas, ingresos ordinarios por importe de 8.328 miles de euros, un resultado de explotación (beneficio) de 2.859 miles de euros, y un beneficio neto antes de impuestos de 2.927 miles de euros, para el período comprendido ente la fecha de adquisición y el 30 de Junio de 2.023.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

6.1.2 Combinaciones de negocio del ejercicio 2022

A la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios, la contabilización de las combinaciones de negocio ocurridas en agosto de 2022 de Ingesser y Grupo CHR son todavía provisionales, estando en proceso de verificación para determinar si existen diferencias en los valores razonables identificados.

6.1.3 Adquisiciones de activos en el primer semestre del 2023

Negocios Agrícolas e Industriales, S.L.

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

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

Los Administradores de la Sociedad han determinado tras su análisis provisional que el registro contable de las operación mencionadas se realizará bajo la modalidad de compra de activos ya que el principal activo de las sociedades adquiridas se corresponde con el valor razonable de los derechos de explotación mineros.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

El detalle provisional de los activos netos adquiridos es el siguiente:

	Miles de euros		
	Valor en libros a la fecha de adquisición	Ajustes de valor	Valor razonable a la fecha de adquisición
Activos Intangibles:			
Derechos de explotación	183	4.573	4.576
Inmovilizado material			183
Activos Financieros no corrientes	38		38
Existencias	775		775
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
Otros activos corrientes	4		4
Administraciones Públicas deudoras	1		1
Efectivo y equivalentes de efectivo	8		8
Deudas con entidades de crédito a largo plazo			
Provisiones	(1.143)		(1.143)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo			
Otros pasivos corrientes	(4)		(4)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(9)		(9)
Administraciones Públicas Acreedoras	(4)		(4)
Activos netos identificables adquiridos	(451)	4.573	4.422
Menos: Participaciones no dominantes			
Activos netos	(451)	4.573	4.422
Contraprestación transferida (*)			4.422

6.2 Desinversiones en el primer semestre de 2023

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

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

PRINCIPALES VARIACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

7. BALANCE

7.1. ACTIVOS INTANGIBLES

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 Junio 2023	31 Diciembre 2022
Fondo de comercio	51.231	44.950
Marca	68.001	68.001
Clasificación	28.298	28.298
Derechos de explotación	19.283	14.709
Relación con clientes privados	1.950	1.950
Cartera de obra	4.777	4.777
Aplicaciones informáticas	1.206	470
Concesiones	2.351	2.324
Otros activos intangibles	151	115
Coste	177.248	165.594
Amortización acumulada	(8.590)	(6.721)
Deterioro	(3.298)	(3.298)
VALOR NETO CONTABLE	165.360	155.575

El inmovilizado intangible (fondo de comercio y Derechos de explotación) se incrementó fundamentalmente por las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos realizadas en el primer semestre del ejercicio 2023.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

7.1.1 Fondo de comercio

El detalle por Unidades Generadoras de Efectivo y sociedades del fondo de comercio a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

UNIDAD GENERADORA DE EFECTIVO	Miles de euros	
	30 Junio 2023	31 Diciembre 2022
Inmobiliario		
CHR	2.643	2.643
Construcción		
Joca	35.792	35.792
Ecisa	4.731	4.731
Molinari	6.752	-
Energía e Industria		
Sainsol	462	462
Ingeser	851	851
Servicios		
Kuo	-	471
TOTAL FONDO DE COMERCIO	51.231	44.950

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

7.1.2 Marcas

Al 30 de junio de 2023 el valor de las marcas recocidas de Jaureguizar, Joca, Ecisa y Urrutia) asciende a 67,9 millones de euro (2022: 67,7 millones de euros. En el ejercicio 2022 Urbas realizó el Test de deterioro de las marcas adquiridas en el que ha contado con el asesoramiento de un experto independiente. De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de las que dispone la Dirección del Grupo, las previsiones de ingresos de estas sociedades que forman parte de la UGE Promoción y Construcción atribuibles soportan adecuadamente el valor neto de las marcas registradas asignado a la correspondiente unidad generadora de efectivo, no habiendo identificado indicios de deterioro a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios.

7.2 INMOVILIZACIONES MATERIALES

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 Junio 2023	31 Diciembre 2022

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Terrenos y construcciones	20.520	20.113
Mobiliario	487	487
Equipos informáticos	384	351
Otro inmovilizado	11.388	11.052
Coste	32.779	32.003
Amortización acumulada	(7.808)	(7.360)
Deterioro	-	-
VALOR NETO CONTABLE	24.971	24.643

Durante el primer semestre de 2023 no se han producido variaciones significativas en este epígrafe.

El epígrafe “Inmovilizado material” incluye elementos totalmente amortizados por importe de 0,6 millones de euros a 30 de junio de 2023 (2022: 0,3 millones de euros).

Al 30 de junio de 2023 existen activos con un valor neto contable de 13,3 millones de euros (2022: 13,3 millones de euros) que garantizan deuda financiera con garantía hipotecaria por importe de aproximado de 12,8 millones de euros

Al 30 de junio de 2023, este epígrafe d incluye activos por derecho de uso con un valor neto contable por importe de 1,7 millones de euros (2022: 1,7 millones de euros). El contrato de arrendamiento más relevantes son los relativos al alquiler de la sede corporativa del Grupo Urbas.

7.3 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 Junio 2023	31 Diciembre 2022
Terrenos	12.027	12.872
Construcciones	57254	68.102
Coste	69.281	80.974
Amortización acumulada	(7.610)	(6.714)
Deterioro	(406)	(5.107)
VALOR NETO CONTABLE	61.265	69.153

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

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

Al 30 de junio de 2023, este epígrafe recoge activos por derecho de uso con un valor neto contable de 3,5 millones de euros.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Al 30 de junio de 2023 existen inversiones inmobiliarias con valor neto contable de 34,8 millones de euros que garantizan deuda financiera con garantía hipotecaria por importe aproximado de 23,7 millones de euros.

Valor de mercado de las inversiones inmobiliarias

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

Al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo según dichos informes asciende a 62 millones de euros, no habiendo identificado indicios de deterioro en el primer semestre de 2023.

7.4 ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 Junio 2023	31 Diciembre 2022
Instrumentos de patrimonio	658	658
Créditos concedidos a terceros	4.455	4.778
Créditos concedidos entidades vinculadas (Nota 9)	18.429	22.229
Depósitos y fianzas	640	686
Otros activos financieros	275	295
Deterioro de créditos concedidos a terceros	(472)	(472)
NO CORRIENTES	23.985	28.174
Instrumentos de patrimonio	199	199
Créditos concedidos a terceros	21.291	22.375
Créditos concedidos entidades vinculadas	-	-
Depósitos y fianzas	2.560	2.690
Otros activos financieros	1.589	1.670
Deterioro créditos concedidos a terceros	(7.537)	(7.537)
CORRIENTES	18.102	19.397
TOTAL	42.087	47.571

Durante el primer semestre de 2023 no se han producido variaciones significativas en este epígrafe

A 30 de junio de 2023, el epígrafe “Créditos concedidos a entidades vinculadas” del Activo Financiero no Corriente incluye principalmente créditos concedidos al antiguo propietario del grupo Ecisa y actual accionista significativo de Urbas por importe de 18,4 millones de euros, que devenga un tipo de interés de mercado y con vencimiento en 2028.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

7.5 PATRIMONIO NETO

7.5.1 Capital social

Al 30 de junio de 2023, el capital social de la Sociedad dominante asciende a 454.272.089,62 euros, representado por 45.427.208.962 acciones ordinarias de una sola clase, con un valor nominal de 0,010 euros cada una y representadas mediante anotaciones en cuenta. Todas las acciones tienen los mismos derechos están totalmente suscritas y desembolsadas.

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

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

Capital social y prima de emisión	Número acciones	Miles de euros	
		Valor nominal	Prima de emisión
Saldo a 1 de enero de 2021	34.639.542.015	346.395	56.351
Ampliación de capital			
Compensación de créditos (julio 2020)	8.811.585.722	88.116	26.204
Saldo a 31 de diciembre de 2021	43.451.127.737	434.511	82.555
Ampliación 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 de ampliación de capital	-	-	(25)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	44.645.632.264	446.456	86.044
Ajuste por reexpresión	-	-	3.594
Conversión de obligaciones (feb. 2023)	48.543.689	485	14
Conversión de obligaciones (feb. 2023)	92.233.009	922	27
Conversión de obligaciones (marzo 2023)	80.000.000	800	-
Conversión de obligaciones (mayo 2023)	195.600.000	1.956	-
Conversión de obligaciones (mayo 2023)	323.000.000	3.230	-
Conversión de obligaciones (mayo 2023)	42.200.000	422	-
Gastos de ampliación de capital	-	-	(106)
Saldo a 30 de junio de 2023	45.427.208.962	454.272	89.573

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

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

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

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

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Accionistas significativos

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

Accionistas significativos	30 de junio 2023	
	% Directo	% Indirecto
Juan Antonio Acedo Fernández (*)	0,000	20,100
Juan Antonio Ibáñez Fernández (*)	0,000	20,100
Alza Real Estate, S.A.	13,829	0,005
H.H. Sheik Mohamed Bin Khalifa (****)	0,000	4,693
José Antonio Bartolomé Nicolás (***)	0,000	4,054

(*) A través de la entidad Quantium Netherlands BV

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

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

(****) A través de Milenio Grupo España, S.L.

Pactos de sindicación de voto

El 22 de noviembre de 2021 se informó de la suscripción de otro Pacto de sindicación de voto entre Quantium Venture, S.L., titular indirecto de un 20,77 % del capital de la Sociedad y la mercantil Al Alfia Holding, LLC, que tiene el control de un 4,849 % de su capital social tras la adquisición del grupo constructor Ecisa y la inscripción en el Registro Mercantil de la última ampliación de capital social de Urbas. En virtud de dicho pacto, ambas partes ejercerán su derecho de voto en Junta General de modo unitario. En caso de no existir acuerdo, prevalecerá el criterio de Quantium Venture, S.L. (D. Juan Antonio Acedo Fernández).

7.5.2 Prima de emisión

La prima de emisión al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 asciende a 89.573 y 86.044 miles de euros, respectivamente.

El aumento del saldo del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2023 corresponde a los procesos de ampliación de capital descritos en la Nota 7.5.1.

La Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

7.5.3 Acciones propias

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

7.5.4 Otros instrumentos de patrimonio neto

Al 30 de junio de 2023 y conforme a los requerimientos de la NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación”, el saldo de este epígrafe del balance consolidado recoge los acuerdos en firme de capitalización de ciertas deudas mantenidas con fondos de inversión mediante la entrega de un número fijo de acciones por importe de 34.452 miles de euros, (31 de diciembre de 2.022: 34.452 miles de euros) que se está en proceso de ejecución.

7.5.5 Participaciones no dominantes

El Patrimonio Neto atribuido a las Participaciones no dominantes a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 corresponde fundamentalmente a las sociedades que se detallan a continuación:

	Miles de euros	
	30 Junio 2023	31 Diciembre 2022
Construcciones Urrutia, S.A. ⁽¹⁾	4.297	4.950
Druet Real Estate, S.L. ⁽¹⁾	8.434	8.480
Urbanijar Ibérica, S.L. ⁽²⁾	812	812
Kuo ⁽³⁾	-	(113)
Otras	16	1
Total participaciones no dominantes	13.559	14.130

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

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

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

7.6 DEUDA FINANCIERA

El detalle de la deuda financiera bruta al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Miles de euros	
	30 Junio 2023	31 Diciembre 2022
Entidades de crédito	103.987	116.045
Fondos de inversión	120.050	129.580
Arrendamiento financiero ⁽¹⁾	6.746	6.795
Obligaciones necesariamente convertibles en capital	9.606	1.434
Total	240.389	253.854

⁽¹⁾ Al 30 de junio de 2023 incluye pasivos por arrendamiento originadas en aplicación de la NIIF 16 por importe de 4,7 millones de euros (31 de diciembre de 2022: 4,7 millones de euros).

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

La **deuda financiera bruta se reduce** en un 5,3% respecto al cierre del ejercicio 2022.

El vencimiento de la deuda financiera a 30 de junio de 2023 es el siguiente:

Miles de euros	30 Junio 2023
Deuda financiera bruta	240.389
Vencimiento	
A un año	59.505
A dos años	14.091
A tres años	121.742
A cuatro años	10.135
A cinco años y posterior	34.916

Deuda Financiera con entidades de crédito y pasivos por arrendamiento financiero

El detalle de la deuda financiera con entidades de crédito y pasivos por arrendamiento financiero al 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	Miles de euros	
	30 Junio 2023	31 Diciembre 2022
Arrendamiento financiero	6.744	6.795
Préstamos hipotecarios	53.011	66.857
Otros préstamos	30.423	28.453
Pólizas de crédito	9.085	8.880
Descuento comercial y confirming	9.132	9.517
Deuda concursal Grupo Joca	2.338	2.338
Total	110.733	122.840

El vencimiento de la deuda financiera con entidades de crédito y pasivos por arrendamiento financiero al 30 de junio de 2023 es el siguiente:

Miles de euros	30 Junio 2023
Deuda financiera	110.733
Vencimiento	
A un año	29.049
A dos años	13.591
A tres años	23.041
A cuatro años	10.135
A cinco años y posterior	34.917

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Miles de euros	30 Junio 2023
Deuda financiera con vencimiento a un año	29.049
Arrendamiento financiero	2.168
Préstamos hipotecarios ⁽¹⁾	4.959
Otros préstamos	7.436
Pólizas de crédito	5.265
Descuento comercial y confirming	9.132
Deuda concursal Grupo Joca	89

Deuda financiera con Fondos de Inversión

El detalle de la deuda financiera con fondos de inversión al 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	Miles de euros	
	30 Junio 2023	31 Diciembre 2022
FONDO A (Rounshield)	96.298	91.572
FONDO B	2.403	2.403
FONDO C	-	13.288
FONDO D	-	-
FONDO E	5.680	5.680
FONDO F	3.750	4.026
FONDO G	3.923	3.700
FONDO H	3.214	3.070
OTROS ⁽¹⁾	4.782	5.841
Total	120.050	129.580

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

El vencimiento de la deuda financiera con fondos de inversión al 30 de junio es el siguiente:

Miles de euros	30 Junio 2023
Deuda financiera con fondos de inversión	120.050
Vencimiento	
A un año ⁽¹⁾	20.849
A dos años	500
A tres años	98.701
A cuatro años	-
A cinco años y posterior	-

⁽¹⁾ A la fecha de estos Estados Financieros Intermedios carta de respuesta, Urbas se encuentra en negociaciones avanzadas para liquidar la deuda vencida con Fondos E por importe de 5.680 miles de euros hasta el período 2024-2025, de manera que coincida con la entrega de la promoción inmobiliaria que financia.

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

Obligaciones necesariamente convertibles

El detalle y movimiento de la deuda financiera por obligaciones necesariamente convertibles al 30 de junio de 2023 es la 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	(15.460)
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
Obligaciones convertidas a capital	(7.858)
Deuda por obligaciones al 30 de junio de 2023	9.606

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

7.7 EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 Junio 2023	31 Diciembre 2022
Terrenos y solares	569.076	592.058
Obra en curso (Ciclo largo)	50.800	46.575
Inmuebles terminados	19.078	28.815
Anticipos	23.034	17.759
Otras	3.080	4.040
Coste	665.068	689.247
Terrenos y solares	(27.891)	(28.466)
Inmuebles terminados	(1.438)	(1.689)
Anticipos	(5.494)	(5.494)
Deterioro	(34.823)	(35.649)
Terrenos y solares	541.185	563.592
Obra en curso (Ciclo largo)	50.800	46.575
Inmuebles terminados	17.640	27.126
Anticipos	17.540	12.265
Otras	3.080	4.040
Total Existencias	630.245	653.598

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

7.7.1 Terrenos y solares

En esta partida se registran el coste de adquisición de terrenos y solares destinados a su venta directa o a su desarrollo inmobiliario. Al 30 de junio de 2023, el Grupo posee una cartera de suelo con una superficie total de 17,3 millones de metros cuadrados, de los cuales 7,7 millones de metros cuadrados se corresponden con suelo en planeamiento y listo para construir).

7.7.2 Obra en curso (ciclo largo)

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

7.7.3 Inmuebles terminados

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

7.7.4 Anticipos

Los anticipos entregados a proveedores incluyen entregas a cuenta realizadas por el Grupo a sus proveedores en el curso ordinario de la actividad de construcción, así como los pagos a cuenta del precio a satisfacer en la adquisición de ciertos terrenos y solares. Al 30 de junio de 2023, el Grupo ha efectuado pagos a cuenta en la adquisición de terrenos por importe de 4,4 millones de euros, estando prevista la adquisición de los mismos por importe de 15,2 millones de euros.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

7.7.5 Valor de mercado de las existencias inmobiliarias

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

Al 30 de junio de 2023 el valor razonable de las existencias inmobiliarias (Gross Asset Value o GAV) del Grupo según dichos informes asciende a aproximadamente 700 millones de euros, no habiéndose identificado ningún indicio de deterioro a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios.

Al 30 de junio de 2023, el Grupo posee existencias inmobiliarias con un valor neto contable de 254,2 millones de euros que garantizan deuda hipotecaria por importe de 144,7 millones de euros

7.7.6 Seguros

Es política del grupo Urbas contratar pólizas todas las pólizas de seguro que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que podrían afectar a sus existencias. En opinión de los administradores de la Sociedad, la cobertura de las pólizas es adecuada.

7.8 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 Junio 2023	31 Diciembre 2022
Cientes por ventas y prestación de servicios	98.227	70.665
Obra ejecutada pendiente de certificar	40.513	32.592
Obra ejecutada pendiente de certificar en reclamación	19.747	16.117
Retenciones por garantía	13.641	13.641
Deterioro acumulado	(14.714)	(14.714)
Cientes por ventas y prestación de servicios	157.414	118.301
Otros deudores por operaciones de tráfico	2.836	2.676
DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	160.250	120.977

Este epígrafe aumenta principalmente por la actividad así como por las operaciones corporativas efectuadas en el primer semestre del ejercicio 2023.

Al 30 de junio de 2023, Urbas tenía registrado en el epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” del balance consolidado obra ejecutada pendiente de certificar en reclamación por importe de 19,7 millones de euros, al contar con informes de peritos técnicos y asesores legales que confirman que dichos importes serán recuperados con alta probabilidad. De dicho importe 6,5 millones de euros se corresponden a expedientes de revisiones de precios de obra pública en España y reconocidos conforme el Real Decreto-Ley 3/2022 de medidas excepcionales en materia de revisión de precios en los contratos públicos de obras.

7.9 ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

Este epígrafe aumenta por las operaciones corporativas del ejercicio.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

7.10 OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES

El saldo del epígrafe del balance consolidado Otros activos corrientes incluye principalmente, al 30 de junio de 2023 gastos anticipados por importe de 2,6 millones de euros (Véase Nota 25 “Otros activos corrientes” de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2022).

El saldo del epígrafe del balance consolidado “Otros pasivos corrientes” al 30 de junio se incrementa por las operaciones corporativas del primer semestre del ejercicio (Véase Nota 26 “Otros pasivos corrientes” de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2022).

RESULTADOS

8. RESULTADOS

8.1 RESULTADO DE EXPLOTACION

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

Al 30 de junio 2023 la cartera de pedidos de construcción contratada y pendiente de ejecutar de construcción asciende a 654.306 miles de euros (31 de diciembre de 2022: 634.893 miles de euros). El detalle por área geográfica es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 Junio 2023	31 Diciembre 2022
Nacional	347.461	351.368
Extranjero	299.785	283.525
TOTAL CARTERA POR ÁREA GEOGRÁFICA	647.246	634.893

8.2 RESULTADO FINANCIERO

El resultado financiero al 30 de junio de 2023 incluye el efecto de la acuerdos de quita distintas entidades y acreedores por importe de 9 millones de euros.

El resultado financiero al 30 de junio de 2022 incluye el efecto de la quita de deuda financiera tras la aprobación de la propuesta de modificación del concurso de acreedores del Grupo Joca, resultando en un ingreso financiero por importe de 14,8 millones de euros. Durante el primer semestre de 2023 y hasta la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios, Joca continua cumpliendo con la convenio de acreedores modificado, habiendo cancelado deuda por importe de 0,6 millones de euros.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

8.3 IMPUESTOS

El Grupo ha calculado la provisión del impuesto de Sociedades al 30 de junio de 2023 aplicando la normativa fiscal vigente.

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

8.4 BENEFICIO POR ACCIÓN

El detalle del promedio ponderado de acciones al 30 de junio de 2023 y 2022, es el siguiente:

	30 de junio de 2023		30 de junio de 2022	
	Promedio ponderado		Promedio ponderado	
	Acciones ordinarias	Acciones dilusivas	Acciones ordinarias	Acciones Dilusivas
Acciones emitidas	43.320.508.109	43.320.508.109	42.887.536.851	42.887.536.851
Acciones potencialmente dilusivas	-	741.487.017	-	613.077.609
Total	43.320.508.109	44.061.995.126	42.887.536.851	43.500.614.460

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

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

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

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

	30. de junio de 2023	30 de junio de 2022
Beneficio / (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la dominante (miles de euros)	13.260	16.010
Ganancias / (pérdidas) por acción básicas (en euros)	0,00031	0,00037
Ganancias / (pérdidas) por acción diluidas (en euros)	0,00030	0,00037

OTRA INFORMACIÓN

9. OTRA INFORMACION

9.1 COMPROMISOS Y GARANTIAS

9.1.1 Compromisos contractuales

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

A 30 de junio de 2023 no existen compromisos firmes de compras, inversión o gasto significativos en el Grupo Urbas.

9.1.2 Garantías

Al 30 de junio de 2023 el Grupo tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 189.621 miles de euros, principalmente avales provisionales y definitivos de licitación y contratación de obras presentadas ante organismos públicos y privados (2022: .176.924 miles de euros)

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

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

A la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios, 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.

9.2 SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES VINCULADAS

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

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

9.2.1 Consejo de Administración

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

La retribución del consejero delegado y de los consejeros con funciones ejecutivas, al margen de la que le pudiera corresponder en su condición de consejero, se compone de salario dinerario fijado en los contratos suscritos de acuerdo con la política de remuneraciones adoptada.

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

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

Durante el ejercicio 2023, el Grupo Urbas tiene suscrita una póliza de responsabilidad civil que cubre a los miembros del Consejo de Administración, al personal directivo referido en la Nota 9.2.2, al resto de directivos y a aquellas otras personas que ejercen funciones asimiladas a las de los directivos, ascendiendo el importe total de la prima de esta póliza a 40 miles de euros (2022: 40 miles de euros). La póliza también cubre a las distintas sociedades del Grupo bajo ciertas circunstancias y condiciones.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

El desglose de las retribuciones por concepto (en miles de euros) recibidas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad a 30 de junio de 2023 es el siguiente:

Miembro del Consejo de Administración	Cargo	Asignación fija	Dietas		Contrato Consejero Ejecutivo	Total
			Consejo	Comisión		
D. Juan Antonio Acedo Fernández	Presidente y consejero delegado	6	8	-	-	14
D. Ignacio Checa Zabala	Consejero independiente	9	8	12	-	29
D. Luis Ramos Atienza	Consejero independiente	6	6	12	-	24
D. Adolfo José Guerrero	Consejero ejecutivo	6	8	-	75	89
D. Pablo Cobo del Moral ⁽²⁾	Consejero ejecutivo	6	8	-	15	29
D. Alberto Aragonés Monja ⁽³⁾	Consejero dominical	-	-	-	-	-
D. Joao Jose de Gouveira	Consejero dominical	6	8	-	-	14
D. Jesús García Ponga	Consejero independiente	6	8	7	-	21
D. Jaime Polanco Soutullo	Vicepresidente	6	8	5	-	19
Total retribuciones del Consejo de Administración		51	62	36	90	239

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

El desglose de las retribuciones por concepto (en miles de euros) recibidas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad a 30 de junio de 2022 es el siguiente:

Miembro del Consejo de Administración	Cargo	Asignación fija	Dietas		Contrato Consejero Ejecutivo	Total
			Consejo	Comisión		
Quantium Venture, S.L. ⁽¹⁾	Presidente y consejero delegado	40	6	-	90	136
Sanzar Asesoría, S.L. ⁽²⁾	Consejero independiente	9	6	9	-	24
D. Luis Ramos Atienza	Consejero independiente	6	6	9	-	21
D. Adolfo José Guerrero	Consejero ejecutivo	6	6	-	75	87
D. Pablo Cobo del Moral	Consejero ejecutivo	6	6	-	15	27
D. Alberto Aragonés Monja ⁽³⁾	Consejero dominical	3	3	-	-	6
D. Joao José de Gouveira	Consejero dominical	6	6	-	-	12
D. Jesús García Ponga	Consejero independiente	6	6	4	-	16
D. Jaime Polanco Soutullo	Consejero independiente	6	6	4	-	16
Total retribuciones del Consejo de Administración		88	51	26	180	345

(1) Representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández

(2) Representada por D. Ignacio Checa Zabala

(3) Con fecha 19 de abril de 2022, D. Alberto Aragonés presentó su dimisión como miembro del Consejo de Administración.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

9.2.2 Alta Dirección

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

Salvo que se indique lo contrario, la información sobre el personal de alta dirección no incluye la correspondiente a las personas en las que concurre también la condición de consejeros de Urbas Grupo Financiero, S.A., dado que la información correspondiente a estas personas se incluye en la Nota 9.2.1 anterior.

Hasta finales del ejercicio 2021, el Consejo de Administración ejercía las funciones de alta dirección a través de sus consejeros ejecutivos. En noviembre de 2021 y durante el primer semestre de 2022, con el objetivo de impulsar su Plan estratégico, Urbas reforzó su equipo directivo designando directores generales de negocio y de otras áreas estratégicas.

Al 30 de junio de 2023, la Alta Dirección del grupo incluye aparte de los consejeros ejecutivos a 9 directores: 7 hombres y 2 mujeres (2022: 8 directores, 6 hombres y dos mujeres incorporados en su mayoría en el primer semestre de 2022), estando los mismos contratados en distintas sociedades del Grupo Urbas. La retribución recibida por los miembros de la Alta Dirección en el primer semestre del ejercicio 2022 asciende a 797 miles de euros (2022: 407 miles de euros).

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

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

9.2.3. Operaciones con partes vinculadas

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

Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada	30 de junio de 2023		
	Consejo de Administración y Alta Dirección	Otras partes vinculadas	Total
Servicios exteriores	371	-	371
Gastos de personal	665	-	665
Total gastos	1.036	-	1.036
Ingresos financieros	-	102	102
Total ingresos	-	102	102

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada	30 de junio de 2022		
	Consejo de Administración y Alta Dirección	Otras partes vinculadas	Total
Servicios exteriores	400	-	400
Gastos de personal	353	-	353
Total gastos	753	-	753
Ingresos	-	51	51
Total ingresos	-	51	51

Balance consolidado	30 de junio de 2023		
	Consejo de Administración y Alta Dirección	Otras partes vinculadas	Total
Activos financieros no corrientes ⁽¹⁾	-	18.529	18.529
Activos financieros corrientes	-	-	-
Otros pasivos no corrientes ⁽²⁾	-	6.853	6.853
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.265	79	1.344
Otros pasivos corrientes ⁽³⁾	-	632	632

⁽¹⁾ Crédito concedido a Al Alfia Holding LLC por importe de 18.529 miles de euros, sociedad vinculada a accionista, que devenga un interés anual de mercado.

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

⁽¹⁾ Crédito concedido a Al Alfia Holding LLC por importe de 22.229 miles de euros, sociedad vinculada a accionista significativo, que devenga un interés anual de mercado.

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

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

9.3 PLANTILLA

La plantilla de Urbas al 30 de junio de 2023 asciende a 885 empleados (2022: 1.081 empleados), de los cuales un 21% son mujeres, y localizados en España 519 empleados; Portugal 172 empleados; África 28 empleados y Latinoamérica 166 empleados (2022: 741 empleados localizados en España con un 19% de Mujeres).

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

	30 de junio de 2023		30 de junio de 2022	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Dirección	6	32	6	38
Licenciados y Técnicos	75	185	44	143
Técnicos de Grado Medio	15	98	30	156
Administrativos y comerciales	78	56	72	45
Oficiales y Operarios	15	321	50	497
	189	692	202	879
Total Plantilla Media	881		1.081	

Para ver más información sobre la plantilla, véase el apartado correspondiente del Informe de Gestión Consolidado “Estado de Información No Financiera del ejercicio 2022” capítulo 4.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

9.4 INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

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

9.5. HECHOS POSTERIORES

No existen hechos posteriores significativos al cierre del primer semestre del ejercicio 2023.

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

ANEXO I. – VARIACIONES EN EL PERIMETRO DE CONSOLIDACION

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

Sociedad dependiente

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



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

**INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO
PRIMER SEMESTRE 2023**

1. #SOMOS URBAS

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

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

Adicionalmente en dicho período Urbas logró reestructurar su deuda financiera corporativa

Tras esta etapa de crecimiento, el Grupo está centrado en desarrollar un crecimiento orgánico, ordenado, y rentable, generando sinergias y racionalizando recursos.

Este proceso de expansión, diversificación e internacionalización se ha visto reflejado claramente en los Estados Financieros Intermedios del primer semestre del ejercicio 2023, que recogen una cifra de negocio de 160 millones de euros y un resultado de explotación de 14,1 millones de euros, situándose el EBITDA en 18,3 millones de euros.

2. ENTORNO Y TENDENCIA PREVISTA

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

A pesar de que el Grupo no tiene exposición patrimonial, ni posición comercial significativa en Rusia, continúa existiendo el riesgo de que la menor confianza y actividad de las empresas y los consumidores y un shock inflacionario impulsado por la energía puedan generar mayores tasas de desempleo y un menor crecimiento económico mundial.

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

La subida de precios de las materias primas está afectando a las actividades del Grupo, si bien se prevé que los precios empiecen a desacelerar en el segundo semestre del ejercicio. La Sociedad ha puesto en marcha un sistema de monitorización para gestionar dichas subidas de precios e iniciar trámites para su reclamación.

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

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

3. ACTIVIDAD PRIMER SEMESTRE DEL EJERCICIO 2023

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

En marzo de 2023, Urbas adquiere la entidad Negocios Agrícolas e Industriales, S.L. (que opera bajo la marca NAISA Stone), propietaria de una de las principales canteras de mármol a cielo abierto en Mula (Murcia), con unas reservas probadas de 2,8 millones de toneladas de mármol, comenzando con su explotación a finales de este primer semestre del ejercicio

Adicionalmente en marzo de 2023, la sociedad adquirió las operaciones en Bolivia de la entidad suiza alemana Molinari, socia de Urbas en la construcción del Tren de la Cochambamba, consolidándose como un grupo especializado en este tipo de construcciones ferroviaria.

En Junio de 2023, la sociedad enajenó su inversión en Kuo, si bien continuando con el negocio de este segmento bajo la marca “**Urbas Facility Services**” Con estas adquisiciones la actividad de Urbas se desarrolla en las siguientes líneas de negocio:

3.1. Inmobiliario

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

- ✓ Estrategia de crecimiento clara y bien definida sostenida en la mayor fortaleza de la compañía: conocimiento experto del mercado y experiencia de más de 70 años en el negocio inmobiliario.
- ✓ Promoción directa BTS (“Build to Sell) y para alquiler BTR (Build to Rent)
- ✓ Gestión de cooperativas
- ✓ Viviendas para un nivel adquisitivo medio y, por tanto, con penetración en el segmento más amplio de población.
- ✓ Banco de suelo de calidad y bien localizado en zonas con alta demanda y precios al alza, que al 30 de junio de 2023 asciende a 17,3 millones m² con un valor de mercado superior a 600 millones de euros. para levantar 15.000 viviendas.
- ✓ Cartera de proyectos diversificada en zonas con alto potencial de demanda.
- ✓ Proceso integral, desde el diseño y desarrollo de cada producto inmobiliario hasta la definición de la estrategia comercial y el control del proceso de construcción.
- ✓ Capacidad constructiva: control directo de la calidad, los plazos y los costes de la obra.
- ✓ Estrategia de marketing como elemento diferencial, fortaleza comercial y profundo conocimiento de la demanda. ‘Customer journey’ definido para experiencia de cliente excepcional, incluyendo el servicio post-venta.
- ✓ Calidad, sostenibilidad, innovación y tecnología, aplicables a la gestión de los procesos y al entorno residencial (concepción, diseño, ejecución, materiales y calidades).

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

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

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

A la fecha de formulación de este Informe de Gestión, Urbas dispone de más de 4.200 viviendas en marcha en 47 promociones: 2.030 en BTS, 1.522 en BTR, 679 en régimen de cooperativas.

El Plan de Negocio del grupo de Urbas prevé la entrega de 4.000 viviendas hasta 2025, todas ellas en zonas con alto potencial de demanda como Madrid y Zona Centro, Guadalajara y Corredor del Henares, País Vasco, Málaga, Sevilla, Almería, Granada, y en el Pirineo de Huesca, en Panticosa.

En total se estiman ingresos por promociones inmobiliarias por un importe total de 610 millones de euros.

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

La Gestión Patrimonial en el grupo Urbas genera anualmente una facturación de más de 4 millones de euros, entre los que destacan un complejo de Apartamentos Tutelados y un Aparthotel en Vitoria, 5 Centros Comerciales repartidos entre la Comunidad de Madrid y País Vasco con una ocupación media de más del 70% y una Superficie Bruta Alquilable de más de 40.000 m², 4 edificios de oficinas en Comunidad Valenciana y País Vasco (más de 6.000 m², con más del 90% de ocupación), 2 edificios de viviendas VPO en régimen de alquiler, 1 edificio de Apartamentos Turísticos en Castilla León, más de 80 locales comerciales, con más de 19.000 m², de los cuales el 23% están destinados al alquiler, varios parkings de residentes y de rotación repartidos por la geografía española, entre los que se encuentran el Parking de Loidibarren en Lasarte-Oria (Guipúzcoa) con 140 plazas, y el Aparcamiento para Residentes de Miribilla con 81 plazas. Además, posee varias naves logísticas y almacenes que destina a uso propio y más de 500 plazas de aparcamiento y trasteros provenientes de promociones de viviendas.

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

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

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

3.2. Construcción

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

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

En Enero de 2023 Urbas ha adquirido las operaciones en Bolivia de la entidad suiza-alemana Molinari, socia de URBAS en la construcción del Tren de Cochabamba. Tras esta adquisición, URBAS queda como constructora única del contrato de ejecución del 'Tren Metropolitano de Cochabamba', primer tren eléctrico de Bolivia, que fue adjudicado a JOCA, constructora de URBAS y socia al cincuenta por ciento con Molinari en el consorcio Asociación Accidental Tunari, con un presupuesto de casi 450 millones de dólares. A partir de ahora, URBAS liderará la ejecución de este megaproyecto ferroviario construido con alta tecnología formado por una red integral de 42 kilómetros de vía única electrificada y 43 nuevas estaciones. El proyecto se completa con otros 7 kilómetros de vía adicionales (auxiliares, de apartado y conexiones), más los correspondientes talleres y cocheras, y el suministro de 12 trenes. Todo el trazado discurre en superficie, destacando también la construcción de elementos singulares asociados a las estructuras o los puentes, 8 en total, el mayor con 104 metros sobre el Río Viloma. El contrato 'llave en mano', incluye el diseño y construcción, así como el apoyo a la operación durante los tres primeros años de explotación. La entrega de la primera fase (líneas Roja y Verde) tuvo lugar el pasado mes de septiembre de 2022 y queda pendiente de ejecutar la línea amarilla que bordeará el río Rocha hasta Sacaba. En paralelo, Urbas ha mantenido reuniones y se encuentra en conversaciones muy avanzadas para proponer otro contrato 'llave en mano' con financiación, con altas probabilidades de resultar en adjudicación directa, para la construcción del nuevo 'Tren Metropolitano de Santa Cruz' presupuestado en más de 1.000 millones de dólares

En el primer semestre del ejercicio 2023, los ingresos de esta línea de negocio ascendieron a **67 millones de euros**. Al 30 de junio de 2023 el Grupo Urbas cuenta con una **cartera de proyectos adjudicados ejecutados, en ejecución y pendientes de ejecutar por valor de 647 millones de euros** (31 de diciembre de 2022: 635 millones de euros). El 54% de la cartera se corresponde con proyectos en España.

3.3. Energía, ingeniería e Industria

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

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

Urbas adquirió los derechos de explotación de 5 concesiones (Silán, San Alciso, Ampliación de San Alciso, José y Ampliación de José) con un total de c. 352 Ha (“la mina de San Silán”). La mina de San Silán se considera uno de los yacimientos de feldespato más importantes de Europa con unas reservas estimadas, según estudios de geominería, de 9,3 millones de toneladas de reservas seguras y 17,5 millones de toneladas probables. De acuerdo con los estudios realizados la Mina de San Silán contiene un alto grado de feldespato potásico y mixto, cuyo destino final será principalmente el sector de la cerámica que lleva en crecimiento desde el ejercicio 2014 al igual que la producción anual del feldespato en España.

Al 30 de junio de 2023, si bien la Sociedad cuenta con todos los permisos necesarios para su operación, la misma está pendiente de la resolución de ciertas reclamaciones judiciales presentadas por terceras partes. La Sociedad espera la resolución favorable de dichas reclamaciones y estima que comenzará su explotación en el primer semestre de 2024.

En marzo de 2023, la actividad minera de Urbas se complementó con la adquisición de la entidad Negocios Agrícolas e Industriales, S.L (que opera bajo la marca “**NAISA Stone**”), una de las referencias más consolidadas en la industria de la piedra natural en España propietaria de una de las principales canteras de mármol a cielo abierto en Mula (Murcia). Igualmente se ha procedido a la adquisición de la finca donde se ubica la concesión directa de explotación nº 21.432 ubicada en el paraje conocido como “Rincones de Mula”, así como todos los activos y bienes asociados a dicha actividad minera. Esta explotación es uno de los yacimientos actuales más importantes de España, con unas reservas probadas de 2,8 millones de toneladas de mármol valoradas en cerca de 1.000 millones de euros conforme a las últimas prospecciones y estudios geológicos realizados.

Un proyecto sólido y en funcionamiento que garantiza la generación de caja recurrente a largo plazo y que supondrá también la creación de más de 100 empleos directos e indirectos. La cantera de Mula produce hasta cinco tipos diferentes de mármol. ‘Mármol beige Serpiente’ y ‘Mármol Bronce’ son las dos variedades con mayor volumen de facturación y han sido instalados en grandes proyectos como la Terminal 1 del Aeropuerto de Madrid, el Aeropuerto de Alicante, la Ciudad de la Justicia de Alicante, ministerios, universidades, hospitales, centros comerciales, vías urbanas precisamente por su dureza, brillo y elegancia y también por el bajo coste de limpieza y mantenimiento.

La compañía propietaria de la concesión es una sociedad de origen murciano con más de 50 años de experiencia en el sector del mármol y la piedra natural, presente en toda la cadena de valor industrial, desde la extracción en cantera propia hasta el aserrado de bloques, el tratamiento, la elaboración y la producción de mármoles hasta su distribución y comercialización tanto dentro como fuera de España. Y todo ello con las técnicas más vanguardistas y las últimas tecnologías aplicadas a todos los procesos, adaptadas a los estándares actuales de eficiencia, seguridad y sostenibilidad. El negocio minero

Urbas ha comenzado la explotación de dicha mina a finales del primer semestre del ejercicio 2023.

Adicional a lo anterior, Urbas continúa desarrollando nuevos proyectos en el segmento de energía destacando en el primer semestre del ejercicio 2023:

Proyecto Villeta (Paraguay)

Urbas participa junto ATOME en el proyecto para la construcción en Villeta de la que será la mayor instalación en Latinoamérica de hidrógeno y amoníaco verdes basada en energía cien por cien renovable. URBAS, a través de su filial URBAS Energy –en colaboración con CASALE, líder en tecnología verde avanzada– está participando desde el inicio en este importante proyecto que cuenta con el apoyo de la Comisión Nacional de Electricidad de Paraguay. Con capacidad instalada de 120 MW para la producción diaria de hasta 50 toneladas de hidrógeno y 300 toneladas de amoníaco en estado líquido en su primera fase, la planta de Villeta empleará energía renovable de la central hidroeléctrica de Itaipú, la segunda hidroeléctrica más grande del mundo, gestionada por la Administración Nacional de Electricidad (ANDE). Esta alianza tiene el potencial de fortalecer las sinergias entre URBAS y AECOM, ambas compañías con vocación de consolidarse como actores clave en la transición energética global, que ahora capitalizarán su experiencia en toda la cadena de valor de las energías renovables y en proyectos de hidrógeno verde, amoníaco verde y combustibles sostenibles

Proyecto Parque Solar (Panamá)

El grupo español Urbas va a lanzarse al diseño, construcción, operación y mantenimiento de siete plantas fotovoltaicas en Panamá. Los proyectos llave en mano suman una capacidad total instalada de 87,5 megavatios (MW) y cuentan con financiación del BAC El encargo parte de la firma panameña de renovables Santiago Solar PTY, aliada de Urbas Energy para el desarrollo de este tipo de plantas en Centroamérica y Sudamérica. Los parques solares estarán ubicados en la provincia de Veraguas, concretamente en San Bartolo.

3.4 Servicios

En enero de 2022, Urbas adquirió Kuo con el objetivo de integrar y diversificar sus actividades. En mayo de 2023, Urbas enajenó dicha inversión, si bien sigue operando en el segmento de facility services y vigilancia bajo la marca “**Urbas Facility Services**”.

En 2022 Urbas adquirió Fortía, que en el ejercicio 2023 está desarrollando nuevos modelos de actividad relacionados principalmente con **el Segmento Senior y HealthCare** en el que URBAS se posiciona como uno de los principales actores del sector con el objetivo de disponer de **más de 10.000 plazas residenciales y sociosanitarias desarrolladas y gestionadas hasta 2030**.

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

3.5 Actividad Internacional

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el nuevo ciclo de expansión e internacionalización en el que se encuentra inmerso el Grupo Urbas se amplía su proyección en Oriente Medio con la firma en agosto de 2022 un acuerdo con Arkal –que, junto a LATAM y África, son regiones estratégicas para la cotizada– y se intensifica su competitividad a escala internacional, obteniendo importantes expectativas de negocio en otros países del Golfo Pérsico y en otras actividades de la compañía de gran proyección y crecimiento como el agua, el gas y las energías renovables.

En el primer semestre del ejercicio 2023, la actividad internacional ha supuesto el 25% del total de la facturación del Grupo, distribuyéndose la misma entre Latinoamérica (26 millones de euros), África (5 millones de euros) y resto de Europa (Portugal: 6,5 millones de euros).

4. RESULTADOS PRIMER SEMESTRE DEL EJERCICIO 2023

Urbas alcanza en el primer semestre del ejercicio 2023 una **facturación** de **151** millones de euros que **prácticamente mantiene la facturación** del mismo período del ejercicio 2022 (160,8 millones de euros), mejora su **beneficio de explotación** que alcanza los **14,1** millones de euros (2022: 10 millones de euros), un resultado financiero negativo de 2,3 millones de euros (2022: resultado financiero positivo de 6,9 millones de euros fundamentalmente por los ingresos financieros no recurrentes) y un **beneficio antes de impuestos** de **11,9** millones de euros (2022: 16,9 millones de euros).

El **beneficio básico y diluido por acción** se sitúa en 0,00031 y 0,00030 respectivamente euros por acción (2022: 0,00037 y 0,00037 euros por acción respectivamente).

La cifra de negocios consolidada del primer semestre de 2023 a nivel de **segmentos de operación** es el siguiente:

- ✓ **Inmobiliario:** 63,9 millones de euros (2022: 42,5 millones de euros)
- ✓ **Construcción:** 66,7 millones de euros (2022: 117,1 millones de euros)
- ✓ **Energía e Industria:** 20,2 millones de euros (2022: 0,2 millones de euros)
- ✓ **Servicios:** 0,0 millones de euros (2022: 1,1 millones de euros).

Urbas alcanza en el 1S 2023 un resultado ajustado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA) de 18,3 millones de euros (30 de junio de 2022: 14,8 millones de euros). De la misma manera mejora el resultado de explotación que alcanza 14,1 millones de euros frente a los 10 millones de euros del mismo período del ejercicio anterior.

Al 30 de junio de 2023 y a nivel consolidado:

- ✓ el **valor total del activo** se sitúa en **1.210** millones de euros (2022: 1.195 millones de euros)
- ✓ el **fondo de maniobra** (activo circulante menos pasivo circulante) se sitúa en **516** millones de euros, lo cual supone un crecimiento del 5% respecto al fondo de maniobra al 31 de diciembre de 2022 (493 millones de euros)
- ✓ el **valor de mercado de los activos inmobiliarios** (Gross Asset Value o GAV) se sitúa por encima de los **800 millones de euros**.
- ✓ la **cartera de suelo** del grupo asciende a 18 millones de metros cuadrados
- ✓ el **patrimonio neto** alcanza los **613 millones de euros**. El capital suscrito se sitúa en **454** millones.
- ✓ la **Deuda Financiera Neta** se sitúa en **210 millones de euros**, incluyendo el endeudamiento financiero de las adquisiciones corporativas, asociado íntegramente a la ejecución de proyectos inmobiliarios y de construcción. En los últimos 18 meses, **Urbas ha reducido su deuda financiera por importe superior a 175 millones de euros**.

5. FINANCIACION Y REESTRUCTURACION DE LA DEUDA FINANCIERA

Tras la cancelación y reestructuración de deuda financiera en 2021 y 2022 e integrar el endeudamiento de las nuevas compañías adquiridas, Urbas ha logrado reducir su deuda financiera en más de 175 millones de euros y continúa analizando distintas opciones para:

- ✓ la obtención de nuevos productos de financiación nacionales e internacionales
- ✓ continuar con el proceso de reestructuración y refinanciación de su deuda financiera incorporada tras las adquisiciones de empresas,
- ✓ la emisión de instrumentos de renta fija, tanto a corto como medio (pagarés) y largo (bonos)
- ✓ la salida a bolsa de alguna de sus filiales.

A finales de 2022, Urbas lanzó su primer programa de pagarés en el MARF por importe de 50 millones de euros, y en enero de 2023 registró en el MARF un programa de bonos corporativos por 200 millones de euros.

Al 30 de junio de 2023, la **deuda financiera neta de Urbas se situó en 210 millones de euros** frente a los 269 millones de euros al 30 de junio de 2022, **habiéndose reducido la misma en un 22%**.

6. ESTRUCTURA DE CAPITAL

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha realizado diversas ampliaciones de capital, mediante la conversión de obligaciones tal y como se detalla en la Nota 7.5.1 “Capital Social”. de los Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2023. Adicionalmente la Sociedad cuenta con distintas emisiones de obligaciones convertibles pendientes de convertirse a capital tal y como se detalla en la Nota 7.6 “Deuda Financiera” de los Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2023.

Tras las ampliaciones de capital mencionadas, al 30 de junio de 2023, **el capital social asciende a 454.272 miles de euros** distribuido en 45.427.208.962 acciones, de 0,010 euros nominales cada una.

Las participaciones de capital superiores al 3% (directas más indirectas) a 30 de junio de 2023 son las que a continuación se indican, de acuerdo con las comunicaciones remitidas a la CNMV:

- ✓ D. Juan Antonio Ibáñez Fernández directamente a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV: 20,1 %
- ✓ D. Juan Antonio Acedo Fernández, indirectamente a través de la entidad holandesa QUANTIUM NETHERLANDAS BV, controlada por la compañía QUANTIUM VENTURE S.L: 20,1 %.
- ✓ La Compañía Alza Real Estate, S.A., titular directamente un 13,829 % del capital social e indirectamente de un 0,005% del capital social
- ✓ D. José Antonio Bartolomé Nicolás, titular indirectamente a través de las sociedades Euro Cometa, S.L., Desarrollos Imicos, S.L., Arrendaplus, S.L., Rentas Madrid Capital, S.L. de un 4,054 % del capital social.
- ✓ H.H. Sheik Mohamed Bin Khalifa, titular indirectamente a través de la entidad Milenio Grupo España, S.L. de un 4,693% del capital social

En materia de **pactos entre accionistas** el 22 de noviembre de 2021 se ha informado de la suscripción de otro Pacto de Sindicación de voto entre Quantium Venture, S.L., titular indirecto de un 20,1 % 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).

El Consejo de Administración de Grupo Urbas está convencido de que la notable mejora en los resultados, el crecimiento del balance, la amplitud de actividades y servicios ofrecidos, las sinergias generadas, la reestructuración de la deuda corporativa y las incorporaciones al Consejo de Administración y el nombramiento de un equipo de gestión (Alta Dirección) altamente cualificado y experimentado, redundarán y mejorarán claramente en el comportamiento y cotización de la acción.

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

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

7. AUTOCARTERA

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

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

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

8. CONSEJO DE ADMINISTRACION Y ALTA DIRECCION

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

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

El Consejo de Administración de Urbas ha sufrido variaciones en base a los acuerdos de la Junta General de fecha 4 de agosto de 2023, por lo que a fecha de formulación de estas Estados Financieros Intermedios queda compuesto de la siguiente manera:

- ✓ Presidente y Consejero Delegado: D. Juan Antonio Acedo Fernández
- ✓ Vocal: D. Ignacio María Florentino Checa Zavala
- ✓ Vocal: D. Luis Ramos Atienza
- ✓ Vocal: D. Adolfo José Guerrero Hidalgo
- ✓ Vocal: D. Pablo Cobo Moral
- ✓ Vocal: D. Jesús García de Ponga
- ✓ Vocal: D. Jaime Polanco Soutullo
- ✓ Vocal: D. Joao Jose De Gouveia.

Adicionalmente Urbas ha reforzado su equipo de gestión, designando como miembros de la alta dirección a profesionales de reconocido prestigio con el objetivo de impulsar la ejecución el plan de negocio (Véase Nota 9.2.2 Alta Dirección” de los Estados Financieros Intermedios).

9. GESTIÓN DE RIESGOS

Véase la Nota 12 “Nuestra gestión de riesgos” de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2022.

10. ACTIVIDADES DE I+ D+i

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

11. INFORMACIÓN NO FINANCIERA

La información no financiera y sobre diversidad requerida por la Ley 11/2018, se encuentra desarrollada en el Estado de Información No Financiera consolidado que forma parte, como una sección del mismo, del Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2022 del Grupo Urbas y se encuentra disponible en la web corporativa (www.grupourbas.com) y en la web de la CNMV (www.cnmv.es).

Urbas apuesta en su Plan de Negocio por la Sostenibilidad. En esta materia se están produciendo avances en el ejercicio 2023 y en concreto: (i) la creación de una oficina de transformación y sostenibilidad; (ii) Desarrollo de un equipo interno especializado en sostenibilidad, liderado por una Dirección General de Sostenibilidad bajo la supervisión del Comité de Dirección y del Consejo de Administración; (iii) Homogenización e integración de las políticas existentes en las distintas compañías adquiridas e integradas en cuestiones medioambientales, así como en cuestiones sociales y relativas al personal o de compromiso social, así como el desarrollo de nuevas políticas y la fijación de objetivos respecto de tales cuestiones; (iv) la puesta en marcha de un proceso de reporting en materia de información no financiera y sostenibilidad, apoyado en herramientas tecnológicas.

12. HECHOS POSTERIORES

Véase la Nota 9.5 “Hechos posteriores”, de los Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2023.

ANEXO - MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

Los Estados Financieros Intermedios y el Informe de Gestión Consolidado del primer semestre de 2023 así como las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de gestión consolidado del ejercicio 2022 incluyen magnitudes y ratios financieros que tienen la consideración de Medidas Alternativas de Rendimiento (“MAR”) de conformidad con las Directrices de la European Securities and Markets Authority (“ESMA”) publicadas en octubre de 2015, que Urbas ha seguido para su elaboración. La Sociedad considera que sigue y cumple las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR.

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

Siguiendo las recomendaciones de las mencionadas directrices, se adjunta a continuación el detalle de las MAR utilizadas en el informe de gestión consolidado, así como la conciliación de las mismas con las partidas y/o en los desgloses de las partidas (subpartidas) incluidas en las correspondientes notas de los Estados Financieros Intermedios del primer semestre de 2023 y de memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Urbas correspondientes al ejercicio 2022.

EBITDA

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

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

	Miles de euros	
	30 Junio 2023	30 Junio 2022
Resultado (beneficio) de explotación	14.130	10.002
(+) Depreciación y amortización	4.130	4.836
EBITDA	18.260	14.838

MARGEN EBITDA

Relevancia: indica la capacidad de generación de beneficios del Grupo

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

	Miles de euros	
	30 Junio 2023	30 Junio 2022
EBITDA	18.260	14.838
Importe neto de la cifra de negocios	150.882	160.780
MARGEN EBITDA	12,1%	9,2%

EBITDA AJUSTADO

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

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

	Miles de euros	
	30 Junio 2023	30 Junio 2022
EBITDA	18.260	14.838
(-) Excesos de provisiones	-	-
(-) Deterioro	(229)	(95)
(+) Litigios	-	90
(+) Operaciones corporativas ⁽¹⁾	500	14
(+) Reestructuración financiera ⁽²⁾	100	11.061
(+) Reestructuración operativa ⁽³⁾	133	170
EBITDA Ajustado	18.764	26.078

⁽¹⁾ **Operaciones corporativas:** incluye fundamentalmente gastos de asesores incurridos con motivo de las combinaciones de negocio y adquisiciones de activos llevadas a cabo en el primer semestre de 2023 y de 2022.

⁽²⁾ **Reestructuración financiera:** incluye fundamentalmente gastos de asesores relacionados con el proceso de reestructuración financiera llevado a cabo en el primer semestre de 2023 y de 2022.

⁽³⁾ **Reestructuración operativa:** incluye fundamentalmente gastos de asesores e indemnizaciones con el proceso de reestructuración operativa y societaria llevadas a cabo en las entidades adquiridas en el ejercicio 1º semestre de 2023 y de 2022.

MARGEN EBITDA AJUSTADO

Relevancia: indica la capacidad de generación de beneficios del Grupo

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

	Miles de euros	
	30 Junio 2023	30 Junio 2022
EBITDA Ajustado	18.764	26.078
Importe neto de la cifra de negocios	150.882	160.780
MARGEN EBITDA	12,4%	16,2%

FONDO DE MANIOBRA

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

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

	Miles de euros	
	30 Junio 2023	31 Diciembre 2022
Activo Corriente	870.659	859.671
Pasivo Corriente	(353.717)	(366.108)
FONDO DE MANIOBRA	516.942	493.563

DEUDA FINANCIERA BRUTA

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

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

	Miles de euros	
	30 Junio 2023	31 Diciembre 2022
Deuda financiera no corriente	148.310	145.883
Deuda financiera corriente	92.079	107.971
DEUDA FINANCIERA BRUTA	240.389	253.854

DEUDA FINANCIERA NETA

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

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

	Miles de euros	
	30 Junio 2023	31 Diciembre 2022
Deuda financiera bruta	240.389	253.854
Efectivo y equivalentes de efectivo	(30.699)	(31.422)
DEUDA FINANCIERA NETA	209.690	222.432

DEUDA FINANCIERA NETA AJUSTADA

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

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

	Miles de euros	
	30 junio 2023	31 Diciembre 2022
DEUDA FINANCIERA NETA	209.690	222.432
(-) Deuda financiera sin salida de liquidez:		
(-) Obligaciones necesariamente convertibles ⁽¹⁾	(9.606)	(1.434)
DEUDA FINANCIERA NETA Ajustada	200.084	220.998

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

RATIO DE ENDEUDAMIENTO

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

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

	Miles de euros	
	30 junio 2022	31 Diciembre 2022
Deuda Financiera Neta Ajustada (A)	200.084	220.998
PATRIMONIO NETO (B)	612.959	594.453
RATIO DE ENDEUDAMIENTO (A)/(B) %	32,6%	37,1%

CARTERA DE PROYECTOS DE CONSTRUCCION

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

Forma de cálculo: calculado como las ventas contratadas por las empresas del grupo con clientes, descontando la parte realizada y reconocida como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Una vez incorporado un contrato a la cartera, el valor de la producción pendiente de ejecutar de ese contrato permanece en la cartera hasta que se haya completado o cancelado. Sin embargo, se realizan ajustes en la valoración para reflejar cambio en los precios y en los plazos que se pudieran acordar con el cliente. Debido a múltiples factores, todo o parte de la cartera ligada a un contrato podría no traducirse en ingresos. La cartera del Grupo está sujeta a ajustes y cancelaciones de proyectos y no puede ser tomada como un indicador cierto de ganancias futuras

	Miles de euros	
	30 junio 2022	31 Diciembre 2022
CARTERA NACIONAL	347.461	351.368
CARTERA INTERNACIONAL	299.785	283.255
CARTERA	647.246	634.893

INGRESOS ESTIMADOS DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS

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

Forma de cálculo:

Ingresos estimados de promoción inmobiliaria residencial:

1. Honorarios de gestión de cooperativas: El ingreso de los honorarios de gestión de las cooperativas se determina en función de los contratos de gestión que se firman con cada cooperativa. Los honorarios de gestión se calculan en función de un porcentaje de la cifra de ventas de la sociedad cooperativa que oscila entre el 7% y el 8%.
2. Promoción inmobiliaria residencial – Build to Sell (“BTS”): número de unidades de viviendas de la cartera de promociones destinadas a ser vendidas al propietario final por precio medio por vivienda. 2.104 viviendas.
3. Promoción inmobiliaria residencial - Build to Rent (“BTR”): número de unidades de viviendas de la cartera de promociones residenciales destinadas a ser alquiladas al usuario final por precio medio de venta por vivienda. 1.522 viviendas.

	Miles de euros
Ingresos estimados honorarios de gestión de cooperativas	10.110
Ingresos estimados promoción inmobiliaria residencial BTS	322.133
Ingresos estimados promoción inmobiliaria residencial BTR	277.898
INGRESOS ESTIMADOS DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS (*)	610.141