



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

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

**PRIMER SEMESTRE 2022**

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

### BALANCE CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2022 Y A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		30 Junio 2022	31 Diciembre 2021
Activos intangibles	7.1	153.910	178.085
Inmovilizado material	7.2	24.303	25.063
Inversiones inmobiliarias	7.3	65.951	64.798
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación		1.412	1.412
Activos financieros no corrientes	7.4	25.457	26.449
Activo por impuesto diferido		42.534	44.188
Otros activos no corrientes		669	982
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>314.236</b>	<b>340.977</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta		8.338	9.813
Existencias	7.7	668.285	667.881
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.8	132.216	97.363
Otros activos financieros corrientes	7.4	12.107	12.902
Administraciones públicas deudoras		13.508	9.455
Otros activos corrientes	7.10	4.876	5.186
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		22.542	26.070
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>861.872</b>	<b>828.670</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.176.108</b>	<b>1.169.647</b>

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 2022  
Y A 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>Miles de euros</b>	
		<b>30 Junio 2022</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>
Capital suscrito		437.275	434.511
Prima de emisión		83.773	82.555
Reservas		18.250.	(41.713)
Acciones propias		(22.720)	-
Beneficio / (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la dominante		16.010	59.963
Otros instrumentos de patrimonio neto		34.452	34.452
Ganancias / (pérdidas) acumuladas no realizadas		1.799	1.980
<b>Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la dominante</b>		<b>568.839</b>	<b>571.748</b>
<b>Participaciones no dominantes</b>		<b>13.901</b>	<b>14.360</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>7.5</b>	<b>582.740</b>	<b>586.108</b>
Provisiones no corrientes		20.255	20.283
Deuda financiera no corriente	7.6	186.865	137.387
Pasivo por impuesto diferido		30.139	31.111
Otros pasivos no corrientes		26.948	31.860
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>264.207</b>	<b>220.641</b>
Provisiones corrientes		7.728	7.242
Deuda financiera corriente	7.6	105.066	127.822
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.9	183.818	169.938
Administraciones públicas acreedoras		22.558	24.526
Otros pasivos corrientes	7.10	9.991	33.370
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>329.161</b>	<b>362.898</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.176.108</b>	<b>1.169.647</b>

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 2022 Y 2021**

	Nota	Miles de euros	
		30 Junio 2022	30 Junio 2021
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	8.1	160.780	84.929
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		10.080	852
Trabajos realizados por la empresa para su activo		274	-
Aprovisionamientos		(112.587)	(60.745)
Otros ingresos de explotación		4.592	2.126
Gastos de personal		(25.796)	(13.841)
Depreciación y amortización		(4.836)	(3.619)
Servicios exteriores		(18.156)	(11.194)
Tributos		(2.536)	(1.592)
Variación de las provisiones de tráfico		(1.306)	(169)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado		95	50
Exceso de provisiones		-	772
Otros resultados de explotación		(602)	(364)
Resultado por toma de control de sociedades dependientes		-	9.484
<b>RESULTADO (BENEFICIO) DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>10.002</b>	<b>6.689</b>
Ingresos financieros		16.330	38.101
Gastos financieros		(8.508)	(12.717)
Diferencias positivas / (negativas) de cambio		(911)	(522)
Resultado por la venta de activos financieros no corrientes		-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>8.2</b>	<b>6.911</b>	<b>24.862</b>
<b>RESULTADO INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACIÓN</b>		-	-
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>16.913</b>	<b>31.551</b>
Impuesto sobre beneficios	<b>8.3</b>	(1.262)	(1.442)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>15.651</b>	<b>30.109</b>
<b>Propietarios de la dominante</b>		<b>16.010</b>	<b>30.090</b>
Participaciones no dominantes		(359)	19
<b>BENEFICIO POR ACCION ATRIBUIDO A LOS PROPIETARIOS DE LA DOMINANTE</b>	<b>8.4</b>	<b>Euros por acción</b>	
Básico		0,00037	0,00087
Diluido		0,00037	0,00087

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  
2022 Y 2021**

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>30 Junio 2022</b>	<b>30 Junio 2021</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERÍODO</b>	<b>15.651</b>	<b>30.109</b>
Resultado atribuido a la Sociedad dominante	16.010	30.090
Participación no dominante	(359)	19
<b>Ingresos y gastos directamente imputados en el patrimonio neto</b>		
Diferencias de conversión	(181)	806
<b>Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>14.470</b>	<b>30.915</b>
Atribuidos a la Sociedad dominante	15.829	30.896
Atribuidos a participaciones no dominantes	(359)	19

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 2022 Y 2021

Miles de euros	Capital suscrito	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio atribuible a los propietarios de la dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto	Diferencias de conversión	Participaciones no dominantes	Total patrimonio neto
(Nota 7.5)								
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020</b>	<b>346.395</b>	<b>56.351</b>	<b>(81.078)</b>	<b>10.040</b>	-	-	<b>839</b>	<b>332.547</b>
Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	-	30.090	-	806	19	<b>30.915</b>
<b>Operaciones con socios o propietarios:</b>								
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Combinación de negocios y adquisición de activos	-	-	29.517	-	87.069	-	13.351	<b>129.937</b>
<b>Otras variaciones de patrimonio neto:</b>								
Distribución del resultado 2020	-	-	10.040	(10.040)	-	-	-	-
Otras variaciones:								
- Ampliación de capital comprometida	-	-	-	-	19.403	-	-	<b>19.403</b>
- Otros movimientos	-	-	(242)	-	-	-	-	<b>(242)</b>
<b>SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2021</b>	<b>346.395</b>	<b>56.351</b>	<b>(41.763)</b>	<b>30.090</b>	<b>106.472</b>	<b>806</b>	<b>14.209</b>	<b>512.560</b>

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

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

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS INTERMEDIOS TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

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

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

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS INTERMEDIOS TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021**

	Nota	Miles de euros	
		30 Junio 2022	30 Junio 2021
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>16.913</b>	<b>31.551</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>			
Amortización del inmovilizado		4.836	3.619
Otros (netos)		(7.398)	(39.569)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(36.215)</b>	<b>(6.852)</b>
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>			
Pagos de intereses		(4.787)	-
Cobros de intereses			
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>		<b>(26.520)</b>	<b>(11.251)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>			
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		-	-
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		(1.068)	(1.920)
Otros activos financieros y otros		-	-
<b>Cobros por inversiones</b>			
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		127	15.992
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		2.674	56
Otros activos financieros		-	866
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		<b>1.733</b>	<b>14.994</b>
<b>Cobros y pagos de instrumentos de patrimonio</b>			
<b>Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero</b>			
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		-	-
Emisión de deudas con entidades de crédito		26,422	2.158
Emisión de otras deudas		22.894	30.886
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(26.965)	(14.850)
Devolución y amortización de otras deudas		-	(2.750)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>		<b>22.351</b>	<b>15.444</b>
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		<b>(1.092)</b>	<b>(284)</b>
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		<b>(3.528)</b>	<b>18.903</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO</b>		<b>26.070</b>	<b>2.567</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>		<b>22.542</b>	<b>21.470</b>

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

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

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

### **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

#### **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**

#### **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 2022**

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus sociedades participadas (en adelante, “Estados Financieros Intermedios”), que forman el **Grupo Urbas** (en adelante “Urbas”, “Grupo Urbas”, “Grupo” o “Sociedad”), presentan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 30 de junio de 2022, así como de los resultados consolidados del Grupo, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el 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 2022, que integra información financiera y no financiera, habiendo sido ambos aprobados por el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. en su reunión del 22 de septiembre de 2022 y se encuentran disponibles en [www.urbas.com](http://www.urbas.com).

**2. #SOMOS URBAS**

**2.1 Grupo Urbas**

El Grupo Urbas está integrado por un conjunto de más de 85 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:

- ✓ **Inmobiliario:** incluye los negocios de promoción inmobiliaria (residencial y no residencial), de gestión de suelo y de activos en rentabilidad bajo las marcas “**Ad Home**”, “**Jaureguizar**” y “**Fortia**”
- ✓ **Construcción:** incluye los negocios de construcción e infraestructuras bajo las marcas “**Joca**”, “**Ecisa**”, “**Murias**” y “**Urrutia**”
- ✓ **Energía e industria:** incluye en la actualidad los negocios del autoconsumo fotovoltaico bajo la marca “**Sainsol**”, la eficiencia energética, y la minería bajo la marca “**Ksilan**”.
- ✓ **Servicios:** incluye los negocios de vigilancia y protección de establecimientos, bienes y personas bajo la marca “**Kuo**”.

Nuestra actividad internacional que supone aproximadamente el 13% del importe de la cifra de negocios del Grupo (2021: 23%), se lleva a cabo a través de filiales, sucursales y/o a través de la participación en operaciones conjuntas (consorcios).

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### 2.2 Urbas Grupo Financiero, S.A.

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

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

En la página web 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 2021, inicialmente formuladas por el Consejo de Administración en su reunión del 31 de marzo de 2022, y reformuladas en su reunión del 28 de abril de 2022, para informar de la modificación del acuerdo de adquisición del Grupo Joca (véase la Nota X), fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 8 de julio de 2022.

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

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

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

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

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

#### 3.1.2 Políticas contables

##### Acuerdo de modificación del precio en las combinaciones de negocio

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

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

En base a dichos principios, la política contable adoptada por Urbas en relación con la modificación del precio de adquisición de Joca (véase la Nota 4.1) consiste en reconocer en la fecha del acuerdo (19 de abril de 2022) un ajuste a la contraprestación pagada a su valor razonable (22,7 millones de euros) contabilizando las Acciones propias recibidas con abono a una disminución en el fondo de comercio que afloró en parte por los ajustes al corregir los errores detectados.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

**3.3 Comparación de la información**

A efectos de comparación de la información, el Grupo presenta además de los importes a 30 de junio de 2022 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 2021 y en el caso del balance consolidado, los correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Algunos importes correspondientes al primer semestre del ejercicio 2021 y al cierre del ejercicio 2021 han sido reexpresados con el objetivo de reflejar :

- (i) la contabilización definitiva de las combinaciones de negocio de Joca, Ecisa, Urrutia y Sainsol y de la adquisición de activos de Nalmar ocurridas y registradas provisionalmente en el primer semestre del ejercicio 2021 (véase la Nota 6 de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2021) y que incluye:
  - ✓ Actualización del valor razonable provisional de los activos netos adquiridos, y del proceso de asignación del precio de adquisición en base a informes de expertos independientes
  - ✓ Valoración de la contraprestación transferida, consistente en acciones a emitir por la Sociedad, considerando como valor razonable, el valor de la cotización de las acciones de la Sociedad dominante en la fecha de cada adquisición. La diferencia entre dicha valoración y la establecida en los contratos de adquisición se ha reconocido en el patrimonio neto consolidado bajo el epígrafe Reservas de la Sociedad dominante por importe de 29.517 miles de euros.
- (ii) reflejar el acuerdo de reestructuración de la deuda financiera mantenida con la Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (“SAREB”) en la fecha de formalización y elevación a público de dicho acuerdo (21 de septiembre de 2021), y no en la fecha en que fue adoptado (30 de junio de 2021), lo cual ha supuesto que el ingreso financiero derivado de la quita acordada en dicha reestructuración registrado inicialmente en el primer semestre del ejercicio 2021 por importe de 35.904 miles de euros se registre en el tercer trimestre del ejercicio 2021, junto con su efecto fiscal.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(iii) reflejar conforme a los requerimientos de la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación, los acuerdos de capitalización de la Sociedad dominante en el epígrafe del patrimonio neto consolidado “Otros *Instrumentos de patrimonio neto*” por importe de 106.472 miles de euros, que se contabilizó inicialmente en el epígrafe “Otros *pasivos corrientes – Ampliación de capital ejecutada pendiente inscripción Registro Mercantil*”, toda vez que al 30 de junio de 2021 ya existían acuerdos en firme respecto a la cancelación de dichas deudas mediante la entrega de un número fijo de acciones de la Sociedad.

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

La corrección se ha llevado a cabo reexpresando cada una de las partidas afectadas de los Estados Financieros Intermedios. Los efectos de la reexpresión son los siguientes:

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Miles de euros		
	30 Junio 2021	Incremento (Disminución)	30 Junio 2021 Reexpresado
Importe neto de la cifra de negocios	84.929	-	84.929
Otros gastos (netos) de explotación	(87.814)	90	(87.724)
Resultado por toma de control de sociedades dependientes	4.163	5.321	9.484
<b>RESULTADO (BENEFICIO) DE EXPLOTACION</b>	<b>1.278</b>	<b>5.412</b>	<b>6.689</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>60.766</b>	<b>(35.904)</b>	<b>24.862</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>62.044</b>	<b>(30.492)</b>	<b>31.551</b>
Impuesto sobre beneficios	(4.098)	2.656	(1.442)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>57.946</b>	<b>(27.836)</b>	<b>30.109</b>
<b>Propietarios de la dominante</b>	<b>57.927</b>		<b>30.090</b>
Participaciones no dominantes	19		19

  

BENEFICIO POR ACCION ATRIBUIDO A LOS PROPIETARIOS DE LA DOMINANTE	Euros por acción		
Básico	0,00167	(0,0008)	0,00087
Diluido	0,00167	(0,0008)	0,00087

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO</b>	<b>Miles de euros</b>		
	<b>30 Junio 2021</b>	<b>Incremento (Disminución)</b>	<b>30 Junio 2021</b> Reexpresado
Resultado antes de impuestos	62.044	(30.493)	31.551
Ajustes al resultado	(62.721)	26.771	(35.950)
Cambios en el capital circulante	5.247	(12.099)	(6.852)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>	<b>4.570</b>	<b>(15.821)</b>	<b>(11.251)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>(998)</b>	<b>15.992</b>	<b>14.994</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>15.444</b>	<b>-</b>	<b>15.444</b>
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	<b>-</b>	<b>(284)</b>	<b>(284)</b>
<b>AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b>19.016</b>	<b>(113)</b>	<b>18.903</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO</b>	<b>2.567</b>		<b>2.567</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>21.583</b>	<b>(113)</b>	<b>21.470</b>

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

<b>BALANCE CONSOLIDADO</b>	<b>Miles de euros</b>		
	<b>31 Diciembre 2021</b>	<b>Incremento (Disminución)</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>
			Reexpresado
Activos por impuesto diferido	43.804	384	44.188
Resto de activos No Corrientes	296.789	-	296.789
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>340.593</b>	<b>384</b>	<b>340.977</b>
Existencias	669.416	(1.535)	667881
Resto de activos Corrientes	160.789	-	160.789
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>830.205</b>	<b>(1.535)</b>	<b>828.670</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.170.798</b>	<b>(1.151)</b>	<b>1.169.647</b>
Prima de emisión	78.961	3.594	82.555
Beneficio del ejercicio atribuible A los propietarios de la dominante	64.708	(4.745)	59.963
Resto patrimonio neto	429.230	-	429.230
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA DOMINANTE</b>	<b>572.899</b>	<b>(1.151)</b>	<b>571.748</b>
<b>Participaciones no dominantes</b>	<b>14.360</b>	<b>-</b>	<b>14.360</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>587.259</b>	<b>(1.151)</b>	<b>586.108</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>220.641</b>	<b>-</b>	<b>220.641</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>362.898</b>	<b>-</b>	<b>362.898</b>
<b>TOTL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>1.170.798</b>	<b>(1.151)</b>	<b>1.169.647</b>

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Adicionalmente en la comparación de la información del primer semestre del ejercicio 2022 con el primer semestre del ejercicio 2021 hay que tener en cuenta:

- ✓ los efectos de las combinaciones de negocio (Jaureguizar) y adquisiciones de activos (Alandalus) ocurridas en el segundo semestre de del ejercicio 2021
- ✓ los efectos del proceso de refinanciación, reestructuración y cancelación de la deuda financiera ocurridas en el primer semestre del ejercicio 2021.

**4. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2022**

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 2022 sobre el que se informa:

**4.1 Acuerdo de reducción del precio de adquisición del Grupo Joca**

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

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

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

**Las acciones propias recibidas** de los vendedores representan un porcentaje del 3,68% del capital social de Urbas, con un **valor en el mercado** (razonable), según el valor de cotización de cierre del día 19 de abril de 2022 **de 22,7 millones de euros**.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

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

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

Tras la **cancelación de deuda financiera en el primer semestre de 2022 y 2021 por importe de 176 millones de euros**, e integrar el endeudamiento de las nuevas compañías adquiridas, Urbas continúa analizando distintas opciones para:

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

Urbas tiene en marcha procesos de renegociación, reestructuración y cancelación de deuda con distintas entidades financieras y fondos de inversión, tras las adquisiciones corporativas llevadas a cabo en los ejercicios 2022 y 2021. A la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios dichas negociaciones se encuentran muy avanzadas pero pendientes de formalizar o concluir, si bien, estimamos que la resolución de los mismos será positiva y que continuaremos con el proceso iniciado de adecuar el vencimiento de la deuda financiera al ciclo de explotación del Grupo y a los flujos de caja futuros esperados.

Adicionalmente, la posición de liquidez del Grupo que y mejoró principalmente por la formalización de nuevas operaciones de financiación por más de 123 millones de euros con dos fondos de inversión estadounidenses diferentes (véase Nota 10 de las Cuentas Anuales Consolidadas de 2021), continua su proceso de optimización.

La implantación de una Dirección de Tesorería y Financiación centralizada permitirá al grupo racionalizar el uso de las fuentes de financiación disponibles a la vez que se analizan el uso de nuevas alternativas de disponibilidad de liquidez.

### **4.3 Operaciones corporativas**

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

Dichas adquisiciones se refuerzan con la adquisición del grupo de seguridad y vigilancia privada Kuo en enero de 2022, el grupo de ingeniería y arquitectura Ingesser en agosto de 2022 (véase Nota 9.5.1) y del Grupo promotor y constructor CHR igualmente en agosto 2022 (véase Nota.9.5.3)

Con estas operaciones:

- Urbas refuerza y a la vez diversifica su actividad tradicional inmobiliaria con actividades complementarias como la construcción, los servicios de ingeniería y de arquitectura, las energías renovables y los servicios de seguridad
- Urbas entra en nuevos mercados y territorios, iniciando y acelerando su proceso de internacionalización y de expansión en España en zonas en las que Urbas no tenía presencia.
- El negocio energético existente (mina de feldespatos adquirida en 2020 bajo la marca “Ksilan”) se complementa con la adquisición de Sainsol, compañía especializada en autoconsumo fotovoltaico y que se aplicará en los proyectos propios y de terceros que desarrolla Urbas en calidad de promotora residencial o constructora. Se estima que la explotación de mina comenzará en el período 2022/2023.
- Urbas pone en marcha su plan de negocio de *promoción inmobiliaria* bajo el lanzamiento de una nueva marca corporativa “**Adhome**”, y puesta en marcha la del negocio de promoción y construcción de residencias para la tercera edad bajo la marca “**Fortia**”.

Fruto de las operaciones corporativas realizadas, Urbas integra en el primer semestre de 2022, toda la actividad de las entidades adquiridas y **mejora sustancialmente su facturación, que supera en este período los 161 millones de euros.**

#### **4.4 Cumplimiento del Plan de negocio 2021 - 2024**

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

- ✓ Ingresos y EBITDA acumulado previsto hasta 2024 de 2.000 y 236 millones de euros, respectivamente, que permitan a Urbas colocarse como empresa líder en su segmento y con el objetivo de formar parte del índice bursátil IBEX 35.
- ✓ Crecimiento anterior liderado por el segmento de construcción, que cuenta con una sólida cartera de proyectos hasta 2024 y que prevé una mejora sustancial en el margen de sus operaciones. En el segmento de promoción inmobiliaria se prevé la entrega de 3.000 viviendas, así como el aumento del negocio de activos en rentabilidad en dicho período. Igualmente en el segmento de energía Urbas tiene previsto el inicio de sus operaciones en la mina de feldespatos adquirida en 2020, crecimiento en el negocio del autoconsumo fotovoltaico, el almacenamiento y la generación de hidrógeno y el desarrollo de proyectos de renovables hasta llevarlos a ready to build, vendiéndolos o promocionándolos.
- ✓ Mejora de margen operativo y mayor generación de flujo de caja.
- ✓ Compromiso con el crecimiento sostenible.
- ✓ Utilización de distintas opciones de financiación como la cotización en bolsa de algunas de sus sociedades participadas, emisión de deuda corporativa, o acceso a fondos europeos.

A la fecha de formulación de Estos Estados Financieros Intermedios, Urbas avanza en la consecución de los objetivos fijados en el Plan de Negocio para el ejercicio 2022.

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, nuevo segmento en el ejercicio 2022 tras la adquisición de Kuo.

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

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

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

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

## NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

	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
<b>EBITDA (*)</b>	<b>2.674</b>	<b>12.933</b>	<b>(100)</b>	<b>(65)</b>	<b>14.838</b>
(-) 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
<b>EBITDA AJUSTADO (*)</b>	<b>2.581</b>	<b>23.644</b>	<b>(100)</b>	<b>(47)</b>	<b>26.078</b>

  

	30 Junio 2021				
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Resultado de explotación	(2.794)	8.796	687	-	6.689
Amortización	99	3.520	-	-	3.619
<b>EBITDA (*)</b>	<b>(2.695)</b>	<b>12.316</b>	<b>687</b>	<b>-</b>	<b>10.308</b>
(-) Excesos de provisiones	(772)	-	-	-	(772)
(-) Deterioro	-	-	-	-	-
(+) Litigios	-	-	-	-	-
(+) Operaciones corporativas	-	261	-	-	261
(+) Reestructuración financiera	889	-	-	-	889
(+) Reestructuración operativa	-	362	-	-	362
<b>EBITDA AJUSTADO (*)</b>	<b>(2.578)</b>	<b>12.939</b>	<b>687</b>	<b>-</b>	<b>11.048</b>

(\*) 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

### 5.2 Información por segmentos de actividad

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

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

	30 Junio 2021				
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Cifra de negocio	2.498	81.431	1.000	-	84.929
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>(2.794)</b>	<b>8.796</b>	<b>687</b>	<b>-</b>	<b>6.689</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(2.695)</b>	<b>12.316</b>	<b>687</b>	<b>-</b>	<b>10.308</b>
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	<b>(2.578)</b>	<b>12.939</b>	<b>(687)</b>	<b>-</b>	<b>11.048</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>27.852</b>	<b>(2.990)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24.862</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>25.058</b>	<b>5.806</b>	<b>687</b>	<b>-</b>	<b>31.551</b>

CIFRA DE NEGOCIOS POR ÁREA GEOGRÁFICA	Miles de euros	
	30 Junio 2022	30 Junio 2021
España	139.976	64.963
Resto de Europa (Portugal)	4.569	4.303
América	15.676	15.540
África	559	123
<b>TOTAL</b>	<b>160.780</b>	<b>84.929</b>

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

## NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

	30 Junio 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
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>718.296</b>	<b>443.643</b>	<b>12.811</b>	<b>1.358</b>	<b>1.176.108</b>
Pasivo no corriente	180.670	83.236	165	136	264.207
Pasivo corriente	107.232	220.775	110	1.065	329.161
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>287.902</b>	<b>303.991</b>	<b>275</b>	<b>1.200</b>	<b>593.668</b>

  

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

### ESTRUCTURA DEL GRUPO

## 6. ADQUISICIONES

### 6.1 Combinaciones de negocio

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

La identificación de los activos netos adquiridos y la asignación del precio de adquisición se completará en el segundo semestre del ejercicio 2022. En este proceso Urbas cuenta con el asesoramiento de un experto independiente.

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### 6.1.1 Combinaciones de negocio en el primer semestre de 2022

##### Security Services KUO, S.L.

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

El detalle de la contraprestación de adquisición es la siguiente:

<b>Contraprestación de adquisición</b>	<b>Miles de euros</b>
Efectivo	120
Contraprestación contingente	-
<b>Contraprestación de adquisición</b>	<b>120</b>

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

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

	<b>Miles de euros</b>
Inmovilizaciones materiales	32
Activos financieros no corrientes	207
Activos por impuesto diferido	-
Existencias	29
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	279
Otros activos financieros corrientes	1
Administraciones públicas deudoras	1
Otros activos corrientes	19
Efectivo y equivalentes de efectivo	127
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	(162)
Pasivos por impuesto diferido	-
Otros pasivos no corrientes	(124)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(148)
Otros pasivos corrientes	(5)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(64)
Administraciones públicas acreedoras	(534)
Provisiones a corto plazo	(62)
<b>Activos identificables netos adquiridos (a)</b>	<b>(400)</b>
Menos: Participaciones no dominantes (b)	100
<b>Contraprestación transferida (c)</b>	<b>120</b>
<b>FONDO DE COMERCIO (c) –((a)-(b))</b>	<b>420</b>

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El fondo de comercio residual asciende a 420 miles de euros y está asociado a los flujos de caja futuros atribuibles a las futuras relaciones con los clientes, las sinergias específicas de Urbas y la fuerza de trabajo. No será deducible a efectos fiscales y se ha asignado a la UGE Servicios.

El negocio adquirido aportó al Grupo Urbas, ingresos ordinarios por importe de 1.122 miles de euros, una pérdida de explotación de 65 miles de euros, y una pérdida neta antes de impuestos de 74 miles de euros, para el período comprendido ente la fecha de adquisición y el 30 de junio de 2022

#### 6.1.2 Combinaciones de negocio del ejercicio 2021

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

### PRINCIPALES VARIACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

#### 7. BALANCE

##### 7.1. ACTIVOS INTANGIBLES

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 Junio 2022	31 Diciembre 2021
Fondo de comercio	41.405	63.705
Marca	67.969	67.969
Clasificación	28.298	28.298
Derechos de explotación	14.709	14.639
Relación con clientes privados	1.950	1.950
Cartera de obra	4.777	4.777
Aplicaciones informáticas	637	425
Concesiones	2.319	2.350
Otros activos intangibles	78	52
<b>Coste</b>	<b>162.142</b>	<b>184.165</b>
<b>Amortización acumulada</b>	<b>(4.980)</b>	<b>(2.828)</b>
<b>Deterioro</b>	<b>(3.252)</b>	<b>(3.252)</b>
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	<b>153.910</b>	<b>178.085</b>

El inmovilizado intangible se incrementó fundamentalmente por las combinaciones de realizada en el primer semestre del ejercicio 2022, así como por el ajuste en el precio de adquisición de Joca (véase Nota 4.1).

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### 7.1.1 Fondo de comercio

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

UNIDAD GENERADORA DE EFECTIVO	Miles de euros	
	31 Diciembre 2021	31 Diciembre 2021
<b>Construcción</b>		
Joca	35.792	58.512
Ecisa	4.731	4.731
<b>Energía e Industria</b>		
Sainsol	462	462
<b>Servicios</b>		
Kuo	420	
<b>TOTAL FONDO DE COMERCIO</b>	<b>41.405</b>	<b>63.705</b>

En el ejercicio 2021 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 atribuibles soportan adecuadamente el valor neto del fondo de comercio registrado asignado a la correspondiente unidad generadora de efectivo, no habiendo identificado indicios de deterioro a la fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios.

#### 7.2 INMOVILIZACIONES MATERIALES

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 Junio 2022	31 Diciembre 2021
Terrenos y construcciones	19.493	19.734
Mobiliario	430	414
Equipos informáticos	327	237
Otro inmovilizado	9.825	8.748
<b>Coste</b>	<b>30.075</b>	<b>29.133</b>
<b>Amortización acumulada</b>	<b>(5.772)</b>	<b>(4.070)</b>
<b>Deterioro</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	<b>24.303</b>	<b>25.063</b>

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Durante el primer semestre de 2022 no se han producido variaciones significativas en este epígrafe.

El epígrafe “Inmovilizado material” incluye elementos totalmente amortizados por importe de 296 miles de euros a 30 de junio de 2022.

Al 30 de junio de 2022 existen activos que garantizan deuda financiera con garantía hipotecaria por importe de aproximado de 15,7 millones de euros (2021: 15,7 millones de euros).

Al 30 de junio de 2022, el epígrafe de inmovilizado material incluye activos por derecho de uso con un valor neto contable por importe de 1,4 millones de euros. El contrato de arrendamiento más relevantes son los relativos al alquiler de la sede corporativa del Grupo Urbas.

### 7.3 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 Junio 2022	31 Diciembre 2021
Terrenos	12.779	12.872
Construcciones	63.923	61.618
<b>Coste</b>	<b>76.702</b>	<b>74.490</b>
<b>Amortización acumulada</b>	<b>(5.644)</b>	<b>(4.585)</b>
<b>Deterioro</b>	<b>(5.107)</b>	<b>(5.107)</b>
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	<b>65.951</b>	<b>64.798</b>

Durante el primer semestre de 2022 no se han producido variaciones significativas en este epígrafe.

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

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 existen inversiones inmobiliarias que garantizan deuda financiera con garantía hipotecaria por importe aproximado de 22 millones de euros.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### 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 2021, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo según dichos informes asciende a 70,3 millones de euros, no habiendo identificado indicios de deterioro en el primer semestre de 2022.

#### 7.4 ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 Junio 2022	31 Diciembre 2021
Instrumentos de patrimonio	234	234
Créditos concedidos a terceros	374	972
Créditos concedidos entidades vinculadas	24.287	24.236
Depósitos y fianzas	269	700
Otros activos financieros	314	326
Deterioro	(20)	(20)
<b>NO CORRIENTES</b>	<b>25.457</b>	<b>26.449</b>
Instrumentos de patrimonio	260	260
Créditos concedidos a terceros	21.753	22.317
Créditos concedidos entidades vinculadas (Nota 29)	773	773
Depósitos y fianzas	2.924	3.116
Otros activos financieros	599	638
Deterioro	(14.202)	(14.202)
<b>CORRIENTES</b>	<b>12.107</b>	<b>12.902</b>
<b>TOTAL</b>	<b>37.564</b>	<b>39.351</b>

Durante el primer semestre de 2022 no se han producido variaciones significativas en este epígrafe

A 30 de junio de 2022, el epígrafe “Créditos concedidos a entidades vinculadas” del Activo Financiero no Corriente incluye principalmente créditos concedidos al antiguo propietario del grupo Ecisa y actual accionista de Urbas por importe de 24,2 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

### 7.5 PATRIMONIO NETO

#### 7.5.1 Capital social

Al 30 de junio de 2022, el capital social de la Sociedad dominante asciende a 437.275.352,32 euros, representado por 43.727.535.232 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 2022 a 4.067.168.681 acciones (31 de diciembre de 2021: 4.067.168.681 acciones).

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado en los ejercicios 2022, 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

<b>Capital social y prima de emisión</b>	<b>Número acciones</b>	<b>Miles de euros</b>	
		<b>Valor nominal</b>	<b>Prima de emisión</b>
<b>Saldo a 1 de enero de 2020</b>	<b>34.518.631.163</b>	<b>345.186</b>	<b>56.049</b>
<b>Ampliación de capital</b>			
Compensación de créditos (julio 2020)	120.910.852	1.209	302
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>34.639.542.015</b>	<b>346.395</b>	<b>56.351</b>
<b>Ampliación de capital</b>			
Conversión de obligaciones (agosto 21)	186.666.666	1.867	933
Compensación de créditos (sept. 2021)	8.517.773.199	85.178	21.294
Conversión obligaciones (sept 2021)	7.142.857	71	29
Conversión obligaciones (dic. 2021)	100.000.000	1.000	400
Gastos ampliación de capital	-	-	(46)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>43.451.124.737</b>	<b>434.511</b>	<b>78.961</b>
Ajuste por reexpresión (véase Nota 3.3)	-	-	3.594
Conversión de obligaciones (feb. 2022)	66.256.702	662	338
Conversión de obligaciones (abril 2022)	70.573.329	706	294
Conversión de obligaciones	139.577.464	1.396	585
<b>Saldo a 30 de junio de 2022</b>	<b>43.727.535.232</b>	<b>437.275</b>	<b>83.773</b>

El 9 de febrero de 2022, se amplía el capital social por conversión de 1 obligación de la serie “Gamela Norinversiones Noviembre 2021” mediante la emisión y puesta en circulación de 66.256.702 acciones ordinarias por un importe nominal de 663 miles de euros (0,010 euros por acción) y 337 miles de euros de prima de emisión (0,0051 euros por acción). Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil y de ser admitidas a cotización.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El 26 de abril de 2022 se ha aumentado el capital social de la Sociedad en un importe nominal de 705.733,29 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 70.753.329 acciones nuevas, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, como consecuencia de la conversión de 1 obligación convertible de la serie “*Obligaciones Convertibles Gamela Norinversiones noviembre 2021*”, a un precio de conversión de 0,0142 euros por acción. Dichas acciones están inscritas en el Registro Mercantil y pendientes de ser admitidas a cotización.

El 15 de junio de 2022 se ha aumentado el capital social de la Sociedad en un importe nominal de 1.395.774,64 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 139.577.464 acciones nuevas, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, como consecuencia de la conversión de 1.982 obligaciones convertibles de la serie “*Obligaciones Convertibles Proveedores Jaureguizar Diciembre 2021*”, a un precio de conversión de 0,0142 euros por acción. Dichas acciones están inscritas en el Registro Mercantil y pendientes de ser admitidas a cotización.

#### Accionistas significativos

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

Accionistas significativos	30 de junio 2022	
	% Directo	% Indirecto
Juan Antonio Acedo Fernández (*)	0,000	20,770
Juan Antonio Ibáñez Fernández (**)	0,000	20,770
Alza Real Estate, S.A.	14,287	0,005
H.H. Sheik Mohamed Bin Khalifa (****)	0,000	4,849
José Antonio Bartolomé Nicolás (***)	0,000	4,054

(\*) A través de la entidad Quamtium Netherlands BV

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

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

(\*\*\*\*) A través de Al Alfia Holding LLC

#### Pactos de sindicación de voto

El 19 de octubre de 2021 se informó de la suscripción de un Pacto de sindicación de voto entre Robisco Capital Markets, S.L., titular indirecto de un 20,77 % del capital de la Sociedad, y la mercantil Rialpa's World, S.L., que tiene el control de un 6,52 % de su capital social tras la adquisición del grupo constructor Joca y la aprobación de la última ampliación de capital social de Urbas En virtud de dicho pacto ambas partes ejercerán su derecho de voto en Junta General de modo unitario. En caso de no haber acuerdo prevalecerá el criterio de Robisco Capital Markets, S.L. (Don Juan Antonio Ibáñez Fernández). Con fecha 19 de abril de 2022, se extingue dicho pacto.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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 2022 y 31 de diciembre de 2021 asciende a 83,773 y 82.555 miles de euros, respectivamente.

El aumento del saldo del ejercicio 2022 corresponde a los procesos de ampliación de capital y al ajuste por reexpresión descritos en la Nota 7.4.1.

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.

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 2022 y conforme a los requerimientos de la NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación”, el saldo de este epígrafe del balance consolidado recoge los acuerdos en firme de capitalización de ciertas deudas mantenidas con fondos de inversión mediante la entrega de un número fijo de acciones por importe de 34.452 miles de euros, (2020: 0 miles de euros) que se está en proceso de ejecución.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### 7.5.5 Participaciones no dominantes

El Patrimonio Neto atribuido a las Participaciones no dominantes a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 corresponde fundamentalmente a las sociedades que se detallan a continuación:

	Miles de euros	
	30 Junio 2022	31 Diciembre 2021
Construcciones Urrutia, S.A. <sup>(1)</sup>	4.195	4.517
Druet Real Estate, S.L. <sup>(1)</sup>	8.991	8.991
Urbanijar Ibérica, S.L. <sup>(2)</sup>	812	812
Kuo <sup>(3)</sup>	(118)	
Otras	21	40
<b>Total participaciones no dominantes</b>	<b>13.901</b>	<b>14.360</b>

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

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

<sup>(3)</sup> Se corresponde con las participaciones del 25% en la entidad adquirida en 2022 Kuo

#### 7.6 DEUDA FINANCIERA

El detalle de la deuda financiera bruta al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Miles de euros	
	30 Junio 2022	31 Diciembre 2021
Entidades de crédito <sup>(1)</sup>	156.998	157.091
Fondos de inversión	127.304	98.366
Arrendamiento financiero <sup>(2)</sup>	3.479	4.318
Obligaciones necesariamente convertibles en capital	4.150	5.434
<b>Total</b>	<b>291.931</b>	<b>265.209</b>

<sup>(1)</sup> Deuda financiera por importe de 3.750 miles de euros que al 31 de diciembre de 2021 se recogía bajo el epígrafe Deuda financiera con entidades de crédito se presenta en este desglose bajo el epígrafe Deuda con Fondos de inversión para facilitar su comparabilidad.

<sup>(2)</sup> Al 30 de junio de 2022 incluye pasivos por arrendamiento originadas en aplicación de la NIIF 16 por importe de 1.334 miles de euros (31 de diciembre de 2021: 1.425 miles de euros).

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El vencimiento de la deuda financiera a 30 de junio de 2022 es el siguiente:

<b>Miles de euros</b>	<b>30 Junio 2022 (*)</b>
<b>Deuda financiera bruta</b>	<b>291.931</b>
<b>Vencimiento</b>	
A un año	105.066
A dos años	15.926
A tres años	109.327
A cuatro años	12.824
A cinco años y posterior	48.788

#### **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 2022 es la siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>30 Junio 2022 (*)</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>
Arrendamiento financiero	3.419	4.318
Préstamos hipotecarios	111.926	106.160
Otros préstamos	24.014	25.848
Pólizas de crédito	6.539	5.206
Descuento comercial y confirming	12.181	13.756
Deuda concursal Grupo Joca	2.338	6.121
<b>Total</b>	<b>160.477</b>	<b>161.409</b>

El vencimiento de la deuda financiera con entidades de crédito y pasivos por arrendamiento financiero al 30 de junio de 2022 es el siguiente:

<b>Miles de euros</b>	<b>30 Junio 2022</b>
<b>Deuda financiera</b>	<b>160.477</b>
<b>Vencimiento</b>	
A un año	60.012
A dos años	15.926
A tres años	22.927
A cuatro años	12.824
A cinco años y posterior	48.788

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

<b>Miles de euros</b>	<b>30 Junio 2022</b>
<b>Deuda financiera con vencimiento a un año</b>	<b>60.012</b>
Arrendamiento financiero	1.647
Préstamos hipotecarios <sup>(1)</sup>	35.762
Otros préstamos	6.074
Pólizas de crédito	4.259
Descuento comercial y confirming	12.181
Deuda concursal Grupo Joca	89

<sup>(1)</sup> Incluye deuda financiera mantenida con una entidad de crédito que se encuentra vencida (préstamos hipotecarios suelo) por importe de 20.282 miles de euros, y con la cual a la fecha de esta carta existe un acuerdo para cancelar dicha deuda financiera así como otros préstamos de tesorería por importe de 383 miles de euros, mediante el pago de 12.667 miles de euros antes del 31 de octubre de 2022, resultando en una quita de deuda financiera por importe de 7.989 miles de euros. Como parte de dicho acuerdo Urbas se compromete a la devolución a dicha entidad financiera para su cancelación de avales por importe de 108 miles de euros.

Adicionalmente, incluye: (i) préstamos con la SAREB por importe de 1.898 miles de euros que se cancelarán mediante dación en pago en diciembre de 2022.; (ii) préstamos suelo por importe de 6.000 miles de euros que han sido cancelados a la fecha de esta carta, tras la venta de los suelos y terrenos a los que estaba asociada; (iii) préstamos por importe de 3.221 miles de euros con vencimiento en el período noviembre 2022 a diciembre 2022, en los que se está renegociando la extensión de su plazo de devolución y (iv) otros préstamos por importe de 3.954 miles de euros que se amortizarán en el período de un año.

### Deuda financiera con Fondos de Inversión

El detalle de la deuda financiera con fondos de inversión al 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>30 Junio 2022</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>
FONDO A (Rounshield)	83.997	57.439
FONDO B	2.403	2.403
FONDO C	13.288	13.288
FONDO D	13.551	13.551
FONDO E	5.277	4.906
FONDO F	3.750	3.750
OTROS <sup>(1)</sup>	5.038	3.028
<b>Total</b>	<b>127.304</b>	<b>98.365</b>

<sup>(1)</sup> 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.

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

## NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

<b>Miles de euros</b>	<b>30 Junio 2022 (*)</b>
<b>Deuda financiera con fondos de inversión</b>	<b>127.450</b>
<b>Vencimiento</b>	
A un año <sup>(1)</sup>	40.904
A dos años	-
A tres años <sup>(2)</sup>	86.400
A cuatro años	-
A cinco años y posterior	-

(\*) Cifras no auditadas ni revisadas.

(1) Incluye deuda financiera mantenida principalmente con 4 fondos de inversión y entidades alternativas de financiación. A la fecha de esta carta de respuesta, Urbas se encuentra en negociaciones avanzadas para: (i) liquidar la deuda vencida con Fondos C y D por importe de 26.839 miles de euros mediante su capitalización, y (ii) reestructurar el vencimiento de la deuda financiera mantenida con el Fondo E por importe de 5.277 miles de euros hasta el período 2024-2025, de manera que coincida con la entrega de la promoción inmobiliaria que financia.

La deuda con el fondo F se cancelará tras la venta del terreno que garantiza la deuda. A la fecha de esta carta de respuesta Urbas se encuentra en negociaciones avanzadas para la vender dichos terrenos en el segundo semestre del ejercicio 2022.

(2) Deuda financiera mantenida con fondo de inversión Rounshield y fondo B.

### **Obligaciones necesariamente convertibles**

El detalle de la deuda financiera por obligaciones necesariamente convertibles al 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
<b>Obligaciones emitidas durante 2021</b>	
Global Tech Opportunities 10	7.800
Otros acuerdos: Gamela Norinversiones, S.L.	2.000
<b>Obligaciones convertidas a capital</b>	<b>(4.300)</b>
<b>Obligaciones convertibles al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>5.500</b>
Gastos de formalización de obligaciones	(66)
<b>Deuda por obligaciones al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>5.434</b>
<b>Obligaciones emitidas durante 2022</b>	
Proveedores Jaureguizar	1.982
Proveedores Jaureguizar II	111
Club Deportivo Leganés, S.A.D.	605
<b>Obligaciones convertidas a capital</b>	<b>(3.982)</b>
<b>Deuda por obligaciones al 30 de junio de 2022 (*)</b>	<b>4.150</b>

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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.

#### 7.7 EXISTENCIAS

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 Junio 2022	31 Diciembre 2021
Terrenos y solares	581.207	605.649
Obra en curso (Ciclo largo)	76.344	51.549
Inmuebles terminados	24.626	22.909
Anticipos	29.268	27.303
Otras	5.834	9.465
<b>Coste</b>	<b>714.279</b>	<b>716.875</b>
Terrenos y solares	(36.858)	(36.858)
Inmuebles terminados	(4.709)	(4.709)
Anticipos	(7.427)	(7.427)
<b>Deterioro</b>	<b>(48.994)</b>	<b>(48.994)</b>
Terrenos y solares	544.349	568.791
Obra en curso (Ciclo largo)	76.344	51.549
Inmuebles terminados	19.917	18.200
Anticipos	21.841	19.876
Otras	5.834	9.465
<b>Total Existencias</b>	<b>668.285</b>	<b>667.881</b>

Durante el primer semestre de 2022 no se han producido variaciones significativas en este epígrafe.

##### 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 2022, el Grupo posee una cartera de suelo con una superficie total de 18 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.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### 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 opciones de compra de Terrenos y Solares.

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo tiene suscritos contratos de promesa u opción de compra de terrenos por importe neto de 25 millones de euros.

#### 7.7.5 Valor de mercado de las existencias inmobiliarias

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

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

Al 30 de junio de 2022, el Grupo posee existencias inmobiliarias que garantizan deuda hipotecaria por importe de 187 millones de euros

### 7.8 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>30 Junio 2022</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios	79.357	59.777
Obra ejecutada pendiente de certificar	39.982	32.279
Obra ejecutada pendiente de certificar en reclamación	7.756	7.756
Retenciones por garantía	18.475	13.605
Deterioro acumulado	(28.082)	(27.496)
<b>Clientes por ventas y prestación de servicios</b>	<b>116.678</b>	<b>85.921</b>
<b>Otros deudores por operaciones de tráfico</b>	<b>15.538</b>	<b>11.442</b>
<b>DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR</b>	<b>132.216</b>	<b>97.363</b>

Este epígrafe aumenta principalmente por la mayor actividad en todos los negocios (mayores ventas).

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2022, existen reclamaciones antes clientes públicos y privados por importe superior a 20 millones de euros, reclamadas antes diversos organismos, que no se han reconocido en los Estados Financieros Intermedios si bien existe una alta probabilidad de que dichas reclamaciones tengan éxito.

Al 30 de junio de 2022, Urbas tenía registrado en el epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” del balance consolidado obra ejecutada pendiente de certificar en reclamación por importe de 7,8 millones de euros (4 proyectos), al contar con informes de peritos técnicos y asesores legales que confirman que dichos importes serán recuperados con alta probabilidad. La naturaleza de dichas reclamaciones se corresponde principalmente con costes incurridos en exceso y reclamados. A 30 de junio de 2022, las reclamaciones presentadas no han sido definitivamente resueltas, si bien en una de ellas, contabilizada por 1,5 millones de euros, cuenta con una sentencia judicial a favor que a la fecha de esta carta de respuesta no es firme.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la distribución de las cuentas de clientes por ventas entre sector público y privado es la siguiente

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>30 Junio 2022</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>
Cientes públicos	75%	73%
Cientes privados	25%	27%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### 7.9 ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

Este epígrafe aumenta por la mayor actividad (mayores compras) por la mayor actividad en todos los negocios.

#### 7.10 OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES

El saldo del epígrafe del balance consolidado Otros activos corrientes incluye principalmente, al 30 de junio de 2022 gastos anticipados por importe de 2,4 millones de euros.

El saldo del epígrafe del balance consolidado “Otros pasivos corrientes” disminuye principalmente por el efecto de la quita de deuda financiera concursal procedente de la modificación del convenio de acreedores de Joca.

**RESULTADOS**

**8. RESULTADOS**

**8.1 RESULTADO DE EXPLOTACION**

La distribución correspondiente al primer semestre de los ejercicios 2022 y 2021 clasificada por categorías de actividades es la siguiente (en miles de euros):

	Miles de euros	
	2022	2021
<b>INMOBILIARIO</b>	<b>42.352</b>	<b>2.498</b>
<b>CONSTRUCCION</b>	<b>117.073</b>	<b>81.431</b>
<b>ENERGIA</b>	<b>233</b>	<b>1.000</b>
<b>SERVICIOS</b>	<b>1.122</b>	<b>-</b>
<b>IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS</b>	<b>160.780</b>	<b>84.929</b>

Al 30 de junio 2022 la cartera de pedidos de construcción contratada y pendiente de ejecutar de construcción asciende a 654.306 miles de euros (31 de diciembre de 2021: 479.047 miles de euros). El detalle por área geográfica es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 Junio 2022	31 Diciembre 2021
Nacional	552.235	337.417
Extranjero	102.071	141.630
<b>TOTAL CARTERA POR ÁREA GEOGRÁFICA</b>	<b>654.306</b>	<b>479.047</b>

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**8.2 RESULTADO FINANCIERO**

El resultado financiero 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 14.844 miles de euros. Los efectos de la modificación del convenio de acreedores se resumen en:

	Miles de Euros		
	31 Diciembre 2021	Quita	30 Junio 2022
Deuda con entidades de crédito <sup>(1)</sup>	6.121	(3.783)	2.338
Deuda con proveedores y acreedores <sup>(2)</sup>	17.495	(11.061)	6.434
<b>TOTAL DEUDA CONCURSAL</b>	<b>23.616</b>	<b>(14.844)</b>	<b>8.733</b>
<b>NO CORRIENTE</b>	<b>2.350</b>		<b>8.439</b>
<b>CORRIENTE</b>	<b>21.266</b>		<b>335</b>

<sup>(1)</sup> Al 30 de junio de 2022 la Deuda concursal con entidades de crédito asciende a 2.338 miles de euros, cuyo vencimiento a corto plazo es de 89 miles de euros.

<sup>(2)</sup> Al 30 de junio de 2022 la Deuda concursal con proveedores y acreedores asciende a 6.434 miles de euros, cuyo vencimiento a corto plazo es de 245 miles de euros.

**8.3 IMPUESTOS**

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.

El tipo impositivo efectivo al 30 de junio de 2022 asciende al 24%, siendo el mismo el esperado para el cierre del ejercicio 2022.

**8.4 BENEFICIO POR ACCIÓN**

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

	30 de junio de 2022		30 de junio de 2021	
	Promedio ponderado		Promedio ponderado	
	Acciones ordinarias	Acciones dilusivas	Acciones ordinarias	Acciones dilusivas
Acciones emitidas	42.887.536.851	42.887.536.851	34.639.542.015	34.639.542.015
Acciones potencialmente dilusivas	-	613.077.609	-	-
<b>Total</b>	<b>42.887.536.851</b>	<b>43.500.614.460</b>	<b>34.639.542.015</b>	<b>34.639.542.015</b>

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

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

	<b>30. de junio de 2022</b>	<b>30 de junio de 2021</b>
Beneficio / (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la dominante (miles de euros)	16.010	30.090
Ganancias / (pérdidas) por acción básicas (en euros)	0,00037	0,00087
Ganancias / (pérdidas) por acción diluidas (en euros)	0,00037	0,00087

### OTRA INFORMACIÓN

#### 9. OTRA INFORMACION

##### 9.1 COMPROMISOS Y GARANTIAS

###### 9.1.1 Compromisos

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

A 30 de junio de 2022 no existen compromisos firmes de compras, inversión o gasto significativos en el Grupo Urbas distintos de los mencionados en la Nota 20 de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2021.

###### 9.1.2 Garantías

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

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

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

Adicionalmente Urbas Grupo Financiero, S.A., tenía otorgadas garantías corporativas a empresas filiales por importe de 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.

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.

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

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

Durante el ejercicio 2022, el Grupo Urbas tiene suscrita una póliza de responsabilidad civil que cubre a los miembros del Consejo de Administración, al personal directivo referido en la Nota 9.2.2, al resto de directivos y a aquellas otras personas que ejercen funciones asimiladas a las de los directivos, ascendiendo el importe total de la prima de esta póliza a 40 miles de euros (2021: 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

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. <sup>(1)</sup>	Presidente y consejero delegado	40	6	-	90	136
Sanzar Asesoría, S.L. <sup>(2)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	Consejero ejecutivo	6	6	-	15	27
D. Alberto Aragonés Monja <sup>(4)</sup>	Consejero dominical	3	3	-	-	6
D. Joao Jose 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
<b>Total retribuciones del Consejo de Administración</b>		<b>88</b>	<b>51</b>	<b>26</b>	<b>180</b>	<b>345</b>

(1) Representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández.

(2) Representada por D. Ignacio Checa Zabala

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

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

Con fecha 8 de julio de 2022 se ha designado como consejero a D. Juan Antonio Acedo Fernández, con el carácter de ejecutivo, ocupando la vacante producida por la caducidad del cargo de la compañía Quantium Venture, S.L. Adicionalmente en esa misma fecha se reelige y nombra a D. Pablo Cobo Moral y a D. Adolfo José Guerrero Hidalgo como consejeros con el carácter de ejecutivo.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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 2021 es el siguiente:

<b>Miembro del Consejo de Administración</b>	<b>Cargo</b>	<b>Asignación fija</b>	<b>Dietas</b>		<b>Contrato Consejero Ejecutivo</b>	<b>Total</b>
			<b>Consejo</b>	<b>Comisión</b>		
Quantium Venture, S.L. <sup>(1)</sup>	Presidente y consejero delegado	40	12	-	90	142
Sanzar Asesoría, S.L. <sup>(2)</sup>	Consejero independiente	9	12	11	-	32
D. Luis Ramos Atienza	Consejero independiente	6	12	5	-	23
D. Ignacio Alonso Villalobos	Consejero independiente	6	12	7	-	22
D. Adolfo José Guerrero	Consejero ejecutivo	6	9	4	60	79
D. Pablo Cobo del Moral	Consejero independiente	6	12	7	-	25
<b>Total retribuciones del Consejo de Administración</b>		<b>73</b>	<b>69</b>	<b>34</b>	<b>150</b>	<b>326</b>

(1) Representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández

(2) Representada por D. Ignacio Checa Zabala

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### 9.2.2 Alta Dirección

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

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

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

Al 30 de junio de 2022, la Alta Dirección del grupo incluye aparte de los consejeros ejecutivos a 8 directores (6 hombres y 2 mujeres), 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 408 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 2022		
	Consejo de administración y Alta Dirección	Otras partes vinculadas	Total
Servicios exteriores	400	-	400
Gastos de personal	353	-	353
<b>Total gastos</b>	<b>753</b>	<b>-</b>	<b>753</b>
Ingresos financieros	-	51	51
<b>Total ingresos</b>	<b>-</b>	<b>51</b>	<b>51</b>

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

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada	30 de junio de 2021		
	Consejo de Administración y Alta Dirección	Otras partes vinculadas	Total
Servicios exteriores	326	-	326
Gastos de personal	-	-	-
<b>Total gastos</b>	<b>326</b>	<b>-</b>	<b>326</b>
Ingresos	-	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

En el primer semestre del ejercicio 2021, Urbas adquirió el 100% de Nalmar Estate, S.L. y una participación de su sociedad dependiente Druet Real Estate, S.L., así como otros activos inmobiliarios a Top Gestión, S.L., sociedad vinculada al accionista, Alza Residencial, S.L. por importe de 3.695 y 3.348 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente la Sociedad asumió con carácter adicional al precio de las participaciones mencionada, el pago de la deuda otorgada a la sociedad adquirida por su antigua sociedad matriz por importe de 8.152 miles de euros. El total de la deuda resultante de dicha operación fue convertida a capital social en el proceso de ampliación de capital por compensación de créditos descrita en la Nota 9.1 de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2021.

Balance consolidado	30 de junio de 2022		
	Consejo de Administración y Alta Dirección	Otras partes vinculadas	Total
Activos financieros no corrientes <sup>(1)</sup>	-	24.287	24.287
Activos financieros corrientes	-	-	-
Otros pasivos no corrientes <sup>(2)</sup>	-	6.853	6.853
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	818	-	818
Otros pasivos corrientes <sup>(3)</sup>	-	632	632

<sup>(1)</sup> Crédito concedido a Al Alfia Holding LLC por importe de 24.287 miles de euros, sociedad vinculada a accionista, que devenga un interés anual de mercado.

<sup>(2)</sup> Deuda mantenida con Alza Residencial, S.L. por importe de 603 miles de euros, sociedad vinculada con accionista, y Deuda mantenida con Al Alfia por importe de 6.250 miles de euros, sociedad vinculada con accionista.

<sup>(3)</sup> 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

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

<sup>(1)</sup> Crédito concedido a Al Alfia Holding LLC por importe de 24.236 miles de euros, sociedad vinculada a accionista, que devenga un interés anual de mercado.

<sup>(2)</sup> Créditos concedidos a Rialpa's World, S.L. y JHomes por importe de 762 y 11 miles de euros. Respectivamente, sociedades vinculadas con accionista.

<sup>(3)</sup> Deuda mantenida con Alza Residencial, S.L. por importe de 603 miles de euros, sociedad vinculada con accionista, deuda mantenida con Al Alfia por importe de 7.200 miles de euros, sociedad vinculada con accionista.

<sup>(4)</sup> Deuda mantenida con Alza Residencial, S.L. por importe de 624 miles de euros, sociedad vinculada con accionista, deuda mantenida Rialpa's World, S.L. por importe de 365 miles de euros, sociedad vinculada a accionista, así como deuda con Laite Business, S.L. y con Iuris Consultatio L&K, S.L. por importe de 8 miles de euros, sociedades vinculadas con consejeros.

### 9.3 PLANTILLA

La plantilla media de Urbas al 30 de junio de 2022 asciende a 1.081 empleados (2021: 740 empleados), de los cuales un 19% son mujeres, y localizados en España 741 empleados; Portugal 155 empleados; África 47 empleados y Latinoamérica 134 empleados (2021: 840 empleados localizados en España con un 25% de Mujeres).

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

	<b>30 de junio de 2022</b>		<b>30 de junio de 2021</b>	
	<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>
Alta Dirección	2	6	-	-
Directivos	4	32	5	25
Mandos intermedios	21	55	16	37
Responsables técnicos	23	88	17	59
Técnicos	30	156	23	104
Administrativos	72	45	55	30
Operarios y auxiliares	50	497	38	332
	<b>202</b>	<b>879</b>	<b>153</b>	<b>587</b>
<b>Total plantilla media</b>	<b>1.081</b>		<b>740</b>	

Para ver más información sobre la plantilla, véase el apartado correspondiente del Informe de Gestión Consolidado “Estado de Información No Financiera del ejercicio 2021” capítulo 4.

#### **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 2021” capítulo 3.

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

##### **9.5.1 Adquisición de Ingesser**

En agosto de 2022, Urbas adquiere la unidad productiva del Grupo Ingesser, un grupo de referencia a nivel nacional e internacional en servicios de ingeniería, arquitectura, consultoría, energías renovables y digitalización; formado por las sociedades Servicios de Ingeniería y Gestión, S.A., Ingesser Ingeniería y Arquitectura, S.A., Ingesser Sur Ingeniería, S.A., e Ingesser Corporación Catalunya, S.A.

Urbas adquiere todos los activos, bienes, derechos y elementos vinculados al negocio del Grupo Ingesser, incluyendo los más de 120 proyectos actualmente en ejecución -cuya gestión supera los 250 millones de euros-, así como los contratos suscritos con algunas de las mayores empresas de los sectores agroalimentario, logístico, farmacéutico, químico y de la arquitectura, tanto residencial como dotacional e industrial. El precio de adquisición de la unidad productiva del Grupo Ingesser se compone de un precio total de 930 miles de euros y el compromiso de asumir pasivos pendientes de vencimiento y/o compromisos por un importe total aproximado de 2.400 miles de euros. De dicho precio se descontará préstamos concedidos a Ingesser previamente a la adquisición por importe de aproximadamente 600 miles de euros.

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

La operación lleva aparejada la continuidad de la actividad del Grupo Ingesser -que cuenta en la actualidad con cuatro delegaciones en España, localizadas en Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla-, la revitalización de su fondo de comercio y el mantenimiento de la mayoría de los puestos de trabajo de la plantilla del Grupo Ingesser. Precisamente, los 70 profesionales que conforman su equipo multidisciplinar actual, altamente cualificado y especializado, han representado un importante valor en la operación por su gran trayectoria y experiencia.

#### 9.5.2 Acuerdo con ARKAL

En agosto de 2022, Urbas ha suscrito un acuerdo estratégico con **Arnal Contracting Company** (“Arkal”), constructora saudí con más de 30 años en el sector, para crear una joint venture y desarrollar proyectos de infraestructuras, acelerando así su proceso de expansión y desarrollo en Arabia Saudí y contribuye al establecimiento permanente de Urbas en la región.

El objetivo de esta joint venture, participada al 80% por Urbas, es desarrollar e impulsar actividades y proyectos de construcción e infraestructuras en Arabia Saudí, sumando al posicionamiento y a la influencia de Arkal en el país, el liderazgo, la experiencia internacional y las capacidades de URBAS y de todas sus compañías constructoras en sectores de la obra civil y de la ingeniería, así como en edificación residencial y no residencial, industrial y en energía.

El plan de negocio de la nueva *joint venture* se enmarca en el desarrollo de infraestructuras del Programa ‘Visión 2030’ con el que Arabia Saudí quiere modernizar el país social y culturalmente, diversificar su actividad hacia sectores diferentes del petróleo y atraer alrededor de 400.000 millones de euros en inversiones para impulsar su economía y generar oportunidades de empleo, sobre todo para los más jóvenes.

En este sentido, ya se han producido encuentros y conversaciones para participar en alguno de los proyectos más emblemáticos de la agenda 2030 como los desarrollos Qiddiya Entertainment City, NEOM, Red Sea Project o Roshn.

En paralelo, Urbas aportará también su experiencia en promoción inmobiliaria y en la aplicación que hace de tecnologías innovadoras, sostenibles y eficientes para la construcción de viviendas a los proyectos de desarrollo residencial de colaboración público–privada de Arabia Saudí. El Ministerio de la Vivienda saudí prevé desarrollar 40.000 viviendas hasta el año 2025, fundamentales para el desarrollo económico y social del país, y alcanzar en 2030 el objetivo del 70% de las viviendas en propiedad. En la actualidad se está trabajando para participar en un proyecto de entre 1.000 y 1.500 viviendas en uno de los desarrollos cercanos a Riad, que serán construidas con las capacidades de la nueva *joint venture*.

Asimismo, Urbas está en conversaciones para realizar promociones inmobiliarias en terrenos del propietario de Arkal. El primero de ellos, en estudio de viabilidad, es un complejo inmobiliario de uso mixto en Riad con viviendas, hotel, oficinas y dotaciones comerciales cuya construcción también realizaría la nueva *joint venture*.

#### 9.5.3 Adquisición de CHR

En agosto de 2022, Urbas adquirió el Grupo CHR (“CHR”), grupo promotor y constructor que opera principalmente en la comunidad autónoma de Castilla y León, con una cartera de más de 1.000 viviendas en diferentes fases de desarrollo distribuidas en 23 promociones, con ventas asociadas por valor de casi 200 millones de euros.

La compra de CHR se ha llevado a cabo por un precio de 9.081 miles de euros, abonados mediante la entrega de obligaciones necesariamente convertibles en acciones de Urbas y emitidos en base a la autorización aprobada por la Junta General de fecha 6 de agosto de 2021, con vencimiento a los 24 meses de la fecha de la emisión y han sido suscritas íntegramente por los vendedores

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

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

Con esta operación, URBAS entra en el mercado residencial de Castilla y León, región en la que CHR concentra el 80% de su porfolio inmobiliario, gran parte concentrado en la provincia de Valladolid. En paralelo, la dilatada trayectoria del Grupo CHR –con más de 40 años de experiencia y un volumen de negocio de 40 millones de euros en 2021– se completa con la línea de negocio dedicada a construcción, relacionada fundamentalmente con el desarrollo de edificación residencial y no residencial, rehabilitación, obra civil, industrial y proyectos concesionales.

Urbas, integrará en esta operación cerca de 100 trabajadores de CHR, que continuará trabajando con su nombre e identidad comerciales originales por su reconocido prestigio en el mercado inmobiliario de Castilla y León y su intensa actividad promotora y constructora, que integra las más de 1.000 viviendas de su cartera inmobiliaria.

Urbas determinará el valor razonable en la fecha de adquisición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos, así como cualquier otro ajuste necesario a los importes provisionales, a lo largo del periodo de medición, a medida que se obtenga la información necesaria, proceso en el que cuenta con el asesoramiento de un experto independiente. A la fecha de formulación de los Estados Financieros Intermedios el valor neto contable de los activos netos adquiridos asciende a 5.802 miles de euros, resultando en un fondo de comercio preliminar por importe de 3.279 miles de euros, si bien la asignación del fondo de comercio no ha sido completada a la fecha de emisión de los Estados Financieros Intermedios consolidados adjuntos. El Grupo ha utilizado valores provisionales en la contabilización inicial de la combinación de negocio.

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

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

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

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

<b>Sociedad dependiente</b>
-----------------------------

Security Services KUO, S.L. Fortia Healthcare, S.L.
--



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

**INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO  
PRIMER SEMESTRE 2022**

## **1. #SOMOS URBAS**

El Grupo Urbas, cuya Sociedad dominante es Urbas Grupo Financiero, S.A. está compuesto por más de 85 sociedades constituidas en 10 países. Urbas cuenta con más de 75 años de experiencia en la promoción y construcción de viviendas.

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

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

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

Este proceso de expansión, diversificación e internacionalización se ha visto reflejado claramente en los Estados Financieros Intermedios del primer semestre del ejercicio 2022, que recogen una facturación de 161 millones de y unos beneficios antes de impuestos de 17 millones de euros.

## **2. ENTORNO Y TENDENCIA PREVISTA**

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

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

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

La subida de precios de las materias primas está afectando a las operaciones de la Sociedad, si bien se prevé que los precios 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 para 2022.

### **3. ACTIVIDAD 1S 2022**

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

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

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

#### **3.1. Inmobiliario**

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

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

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

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

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

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

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

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

En total se estiman ingresos por promociones inmobiliarias por un importe total de 360 millones de euros.

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

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

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

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

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

### **3.2. Construcción**

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

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

En el primer semestre del ejercicio 2022, la facturación de esta línea de negocio ascendió 117 millones de euros (2021: 81 millones de euros).

Al 30 de junio de 2022 el Grupo Urbas cuenta con una **cartera de proyectos adjudicados ejecutados, en ejecución y pendientes de ejecutar por valor de 654 millones de euros** (31 de diciembre de 2021: 479 millones de euros). Dicha cartera se corresponde con clientes públicos en un 56%, frente a un 44% de clientes privados. El 84,4% de la cartera se corresponde con proyectos en España.

### **3.3. Energía e Industria**

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2021 todavía no ha comenzado la explotación de la mina de feldespato. Se estima que la misma comience durante el período octubre 2022 a marzo 2023, toda vez que a la fecha de formulación de este Informe de Gestión Urbas ha obtenido la mayoría de los permisos y autorizaciones administrativas necesarias para iniciar la explotación, esperando recibir las autorizaciones y licencias pendientes en septiembre de 2022.

En el primer semestre de 2022, la facturación de esta línea de negocio ascendió a 0,2 millones de euros, proveniente del negocio de Sainsol.

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

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

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

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

### **3.4 Servicios**

En enero de 2022, Urbas adquirió Kuo con el objetivo de integrar y diversificar sus actividades. En el primer semestre de 2022, la facturación de esta línea de negocio ascendió a 1,2 millones de euros, estando previsto un crecimiento significativo de dicha actividad en los próximos ejercicios.

### **3.5 Actividad Internacional**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ Colombia: que abarca además del mercado de Colombia, Panamá, México, 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 primer semestre del ejercicio 2022, la actividad internacional ha supuesto el 13% del total de la facturación del Grupo, distribuyéndose la misma entre Latinoamérica (16 millones de euros), África (0,6 millones de euros) y resto de Europa (Portugal: 5 millones de euros).

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.

#### 4. RESULTADOS 1S 2022

Tras las adquisiciones corporativas llevadas a cabo en el ejercicio 2021, Urbas alcanza en el primer semestre del ejercicio 2022 una **facturación** de **161** millones de euros que **duplica la facturación** del mismo período en 2021 (84 millones de euros), un **beneficio de explotación** de **10** millones de euros (2021: 7 millones de euros), un resultado financiero positivo de 7 millones de euros (2021: 25 millones de euros) y un **beneficio antes de impuestos** de **17** millones de euros (2020: 31 millones de euros).

El **beneficio básico y diluido por acción** se sitúa en 0,00037 euros por acción (2021: 0,00087euros por acción).

La facturación del primer semestre de 2022 a nivel de **segmentos de operación** es: el siguiente:

- ✓ **Inmobiliario:** 42,5 millones de euros (2021: 2 millones de euros)
- ✓ **Construcción:** 117,1 millones de euros (2021: 81 millones de euros)
- ✓ **Energía e Industria:** 0,2 millones de euros (2021: 1 millón de euros)
- ✓ **Servicios:** 1,1 millones de euros (2021: 0 millones de euros)

Urbas alcanza un resultado ajustado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA) de 15 millones de euros (2021: 10 millones de euros). Excluyendo del mismo las actividades interrumpidas y los efectos de partidas significativas de ingresos y gastos que pueden impactar la calidad del resultado, tales como costes de reestructuración financiera u operativa, excesos de provisiones, gastos legales y de asesores vinculados a las combinaciones de negocios, el **EBITDA Ajustado** alcanza la cifra de **26 millones de euros** (2021: 11 millones de euros)

Al 30 de junio de 2022 y a nivel consolidado:

- ✓ el **valor total del activo** se sitúa en **1.176** millones de euros (2021: 1.026 millones de euros)
- ✓ el **fondo de maniobra** (activo circulante menos pasivo circulante) se sitúa en **533** millones de euros, lo cual supone un crecimiento del 14% respecto al fondo de maniobra al 31 de diciembre de 2021 (466 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 **583 millones de euros**. El capital suscrito se sitúa en **437** millones.
- ✓ la **Deuda Financiera Neta** se sitúa en **269 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**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tras la cancelación y reestructuración de deuda financiera en 2021 e integrar el endeudamiento de las nuevas compañías adquiridas, Urbas continúa analizando distintas opciones para:

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

## 6. ESTRUCTURA DE CAPITAL

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

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

En base a esta autorización se ha procedido el 17 de septiembre de 2021 a ejecutar una ampliación del capital social de la compañía mediante compensación de créditos (entre los que se encontraban los derivados de las adquisiciones corporativas mencionadas) por un importe nominal de 85.177.761,99 euros, más una prima de emisión de 21.294.440,51 euros, lo que hace un total de 106.472.202,47 euros (quedando pendiente 48.965.541,76 euros que se formalizarán en el ejercicio 2022).

Estas acciones están inscritas en el Registro mercantil y pendientes de ser admitidas a cotización.

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

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

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

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

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

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

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

Tras las ampliaciones de capital mencionadas, al 30 de junio de 2022, **el capital social inscrito en el Registro Mercantil de Madrid asciende a 437.275.352,32 euros**, distribuido en 43.727.535.232 acciones, de 0,010 euros nominales cada una.

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 la Compañía confía que el cumplimiento de su Plan de Negocio redundará en el beneficio de todos sus accionistas en un futuro próximo.

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

- ✓ D. Juan Antonio Ibáñez Fernández directamente a través a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, controlada por D<sup>a</sup> María Pilar López Vegas, cónyuge de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández: 20,770 %
- ✓ D. Juan Antonio Acedo Fernández, indirectamente a través de la entidad holandesa QUAMTIUM NETHERLANDAS BV, controlada por la compañía QUAMTIUM VENTURE S.L., sociedad 100 % propiedad de Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 20,770 %.

- ✓ La Compañía Alza Real Estate, S.A., titular directamente un 14,287 % del capital social e indirectamente de un 0,005% del capital social
- ✓ D. José Antonio Bartolomé Nicolás, titular indirectamente a través de las sociedades Euro Cometa, S.L., Desarrollos Imicos, S.L., Arrendaplus, S.L., Rentas Madrid Capital, S.L. de un 4,054 % del capital social.
- ✓ H.H. Sheik Mohamed Bin Khalifa, titular indirectamente a través de la entidad Al Alfia Holding LLC de un 4,849% del capital social

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

- ✓ En sesión del Consejo de Administración de 30 de abril de 2021, se renovó el pacto parasocial con las entidades Darivenia Markets S.L. y Quantium Venture S.L., representantes de los dos máximos accionistas de la Compañía, ampliando el plazo y estableciendo como nuevo límite del mismo el 31 de diciembre de 2021. Por ello, dichos accionistas mayoritarios propusieron contribuir a consolidar la estabilidad de la Compañía y su reforzamiento. Los acuerdos para atender los pagos y obligaciones mencionados dieron como contraprestación una determinada participación en el capital social de Grupo Urbas.
- ✓ El 19 de octubre de 2021 se informó de la suscripción de un Pacto de Sindicación de voto entre Robisco Capital Markets, S.L., titular indirecto de un 20,77 % del capital de la Compañía, y la mercantil Rialpa´s Word S.L., que tiene el control de un 6,52 % de su capital social tras la adquisición del grupo constructor JOCA y la aprobación de la última ampliación de capital social de la Compañía. En virtud de dicho pacto ambas partes ejercerán su derecho de voto en Junta General de modo unitario. En caso de no haber acuerdo prevalecerá el criterio de Robisco Capital Markets, S.L. (Don Juan Antonio Ibáñez Fernández). Dicho pacto quedó extinguido el 19 de abril de 2022.
- ✓ El 22 de noviembre de 2021 se ha informado de la suscripción de otro Pacto de Sindicación de voto entre Quantium Venture, S.L., titular indirecto de un 20,770 % del capital de la Compañía y la mercantil Al Alfia Holding, LLC, que tiene el control de un 4,849 % de su capital social tras la adquisición del grupo constructor ECISA y la inscripción en el Registro Mercantil de la última ampliación de capital social de la Compañía. En virtud de dicho pacto, ambas partes ejercerán su derecho de voto en Junta General de modo unitario. En caso de no existir acuerdo, prevalecerá el criterio de Quantium Venture, S.L., (D. Juan Antonio Acedo Fernández).

## 7. AUTOCARTERA

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

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

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

## **8. CONSEJO DE ADMINISTRACION Y ALTA DIRECCION**

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

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

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

- ✓ Presidente y Consejero Delegado: D. Juan Antonio Acedo Fernández
- ✓ Vocal: SANZAR ASESORÍA S.L., representada por 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 en diciembre de 2021 a profesionales de reconocido prestigio con el objetivo de impulsar la ejecución el plan de negocio 2021-2024 (Véase Nota 9.2.2 Alta Dirección” de los Estados Financieros Intermedios).

## **8. GESTIÓN DE RIESGOS**

Véase la Nota 12 “Nuestra gestión de riesgos” de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2021.

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

Ni la Sociedad dominante ni el Grupo consolidado han incurrido en gastos de esta naturaleza durante el primer semestre del ejercicio 2022

## **10. 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 2021 del Grupo Urbas y se encuentra disponible en la web corporativa ([www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com)) y en la web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

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

## **11. HECHOS POSTERIORES**

Véase la Nota 9.5 “Hechos posteriores”, de los Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2022.

## **ANEXO – MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO**

Los Estados Financieros Intermedios y el Informe de Gestión Consolidado del primer semestre de 2022 así como las s Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de gestión consolidado del ejercicio 2021 incluyen magnitudes y ratios financieras que tienen la consideración de Medidas Alternativas de Rendimiento (“MAR”) de conformidad con las Directrices de la European Securities and Markets Authority (“ESMA”) publicadas en octubre de 2015, que Urbas ha seguido para su elaboración. La Sociedad considera que sigue y cumple las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR.

Las MAR se presentan para una mejor evaluación del rendimiento financiero, los flujos de efectivo y la situación financiera del Grupo en la medida que son utilizadas por Urbas en la toma de decisiones financieras, operativas o estratégicas del Grupo. No obstante, las MAR no están auditadas ni se exigen o presentan de conformidad con las NIIF-UE, la normativa contable aplicable a la formulación de 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 la memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo Urbas correspondientes a los ejercicios 2021(reexpresado) y 2020.

## 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	
	2021	2020
Resultado (beneficio) de explotación	14.026	7.270
(+) Depreciación y amortización	6.884	1.324
<b>EBITDA</b>	<b>20.910</b>	<b>8.594</b>

## 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	
	2021	2020
<b>EBITDA</b>	<b>20.910</b>	<b>8.594</b>
(-) Excesos de provisiones	(772)	(2.892)
(+) Litigios	605	-
(+) Operaciones corporativas <sup>(1)</sup>	843	-
(+) Reestructuración financiera <sup>(2)</sup>	1.473	-
(+) Reestructuración operativa <sup>(3)</sup>	1.283	-
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>24.342</b>	<b>5.702</b>

<sup>(1)</sup> **Operaciones corporativas:** incluye fundamentalmente gastos de asesores incurridos con motivo de las combinaciones de negocio y adquisiciones de activos llevadas a cabo en el ejercicio 2021

<sup>(2)</sup> **Reestructuración financiera:** incluye fundamentalmente gastos de asesores relacionados con el proceso de reestructuración financiera llevado a cabo en 2021.

<sup>(3)</sup> **Reestructuración operativa:** incluye fundamentalmente gastos de asesores e indemnizaciones con el proceso de reestructuración operativa y societaria llevadas a cabo en las entidades adquiridas.

## 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	
	2021	2020
Activo Corriente	828.670	534.266
Pasivo Corriente	(362.898)	(236.300)
<b>FONDO DE MANIOBRA</b>	<b>467.772</b>	<b>297.966</b>

## DEUDA FINANCIERA BRUTA

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

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

	Miles de euros	
	2021	2020
Deuda financiera no corriente	137.387	21.810
Deuda financiera corriente	127.822	192.500
<b>DEUDA FINANCIERA BRUTA</b>	<b>265.209</b>	<b>214.310</b>

## DEUDA FINANCIERA NETA

Relevancia: Permite analizar el nivel de endeudamiento neto del Grupo. Elimina de la deuda financiera bruta el efectivo y otros activos líquidos equivalentes para tratar de determinar qué parte de 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	
	2021	2020
Deuda financiera bruta	265.209	214.310
Efectivo y equivalentes de efectivo	(26.070)	(2.567)
<b>DEUDA FINANCIERA NETA</b>	<b>239.139</b>	<b>211.743</b>

## DEUDA FINANCIERA NETA AJUSTADA

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

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

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2021	31 Diciembre 2020
<b>DEUDA FINANCIERA NETA</b>	<b>239.139</b>	<b>211.743</b>
(-) Deuda financiera sin salida de liquidez:		
(-) Obligaciones necesariamente convertibles <sup>(1)</sup>	(5.434)	-
<b>DEUDA FINANCIERA NETA Ajustada</b>	<b>233.705</b>	<b>211.743</b>

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

## RATIO DE ENDEUDAMIENTO

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

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

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2021	31 Diciembre 2020
<b>Deuda Financiera Neta Ajustada (A)</b>	<b>233.705</b>	<b>211.743</b>
<b>PATRIMONIO NETO (B)</b>	<b>586.108</b>	<b>332.547</b>
<b>RATIO DE ENDEUDAMIENTO (A)/(B) %</b>	<b>39,9%</b>	<b>63,7%</b>

## **GAV (GROSS ASSET VALUE) O VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS**

**Relevancia:** Indica el valor de mercado de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo

**Forma de cálculo:** valoración de la cartera de activos inmobiliarios propiedad del Grupo (inmovilizaciones materiales, inversiones inmobiliarias, activos no corrientes mantenidos para la venta y existencias), según la última valoración externa independiente disponible.

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>31 Diciembre 2021</b>	<b>31 Diciembre 2020</b>
Inmovilizado material	22.958	6.207
Inversiones inmobiliarias	70.250	54.009
Activos no corrientes mantenidos para la venta	10.272	-
Existencias	722.713	549.279
<b>GAV</b>	<b>826.193</b>	<b>609.315</b>

## **CARTERA DE PROYECTOS**

**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.

	<b>Miles de euros</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>CARTERA DE PROYECTOS</b>	<b>479.047</b>	<b>68.936</b>

## INGRESOS ESTIMADOS DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS

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

Forma de cálculo: calculado como

Ingresos estimados de promoción inmobiliaria residencial:

1. Honorarios de gestión de cooperativas: El ingreso de los honorarios de gestión de las cooperativas se determina en función de los contratos de gestión que se firman con cada cooperativa. Los honorarios de gestión se calculan en función de un porcentaje de la cifra de ventas de la sociedad cooperativa que oscila entre el 7% y el 8%.

2. Promoción inmobiliaria residencial – Build to Sell (“BTS”): número de unidades de viviendas de la cartera de promociones destinadas a ser vendidas al propietario final por precio medio por vivienda. 773 viviendas. Precio medio 216,8 miles de euros.

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 .777 viviendas. 173,6 miles de euros.

Ingresos estimados promoción inmobiliaria no residencial:

Los ingresos por venta de no residencial provienen de la venta de una residencia de estudiantes en Dos Hermanas y la venta de suelo logístico en Meco. No se han iniciado las obras de esos activos y actualmente figuran como suelo en las existencias.

En el caso de la residencia de estudiantes, el ingreso es el procedente de la venta del edificio terminado llave en mano. En el caso del suelo logístico, el ingreso se calcula de un precio por metro cuadrado urbanizado (finalista) de suelo logístico que se vende.

	<b>Miles de euros</b>
Ingresos estimados honorarios de gestión de cooperativas	18.620
Ingresos estimados promoción inmobiliaria residencial BTS	167.574
Ingresos estimados promoción inmobiliaria residencial BTR	134.868
<b>Ingresos estimados promoción inmobiliaria residencial</b>	<b>321.062</b>
Ingresos estimados promoción inmobiliaria no residencial	40.178
<b>INGRESOS ESTIMADOS DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS (*)</b>	<b>361.240</b>

(\*) Información, difiere de la información incluida en el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, al incluir la corrección de algunos importes incluidos en el informe de gestión mencionado.