



Urbas Grupo Financiero S.A. Sociedades Dependientes

Información Financiera Consolidada
correspondiente al periodo de terminado
al 31 de diciembre de 2020

URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 10		
Activos intangibles	Nota 4	13.782	2	Capital social		346.395	345.186
Fondo de comercio		-	-	Prima de emisión		56.351	56.049
Inmovilizaciones materiales	Nota 5	3.607	2.034	Reservas de la Sociedad Dominante		140.627	140.976
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	56.557	33.676	Reserva por adquisición inversa		(231.804)	(231.804)
Activos financieros no corrientes	Nota 9	842	195	Reservas en sociedades consolidadas		19.267	11.233
Inversión en empresas asociadas		1.245	1.245	Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio		8.041	(1.484)
Activos por impuestos diferidos	Nota 13	840	113	Total patrimonio neto atribuible a accionistas Soc Dom.		338.877	320.156
Otros activos no corrientes	Nota 8	1.294	-	Intereses minoritarios		812	812
Total activo no corriente		78.167	37.265	Total patrimonio neto		339.689	320.968
				INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS			-
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo	Nota 11	12.476	617
				Otros pasivos no corrientes	Nota 12	16.660	4.940
				Provisiones a largo plazo		7.963	10.730
				Pasivos por impuestos diferidos	Nota 13	719	-
				Total pasivo no corriente		37.818	16.287
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Existencias	Nota 7	503.367	499.924	Provisiones a corto plazo		651	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 8	18.242	1.241	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Nota 11	103.784	108.885
Otros activos financieros corrientes	Nota 9	6.266	3.107	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	Nota 12	19.532	6.047
Administraciones Públicas deudoras	Nota 13	901	547	Administraciones Públicas acreedoras	Nota 13	5.795	5.079
Otros activos corrientes		48	-	Otros pasivos corrientes	Nota 12	101.797	84.981
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.075	163	Total pasivo corriente		231.558	204.992
Total activo corriente		530.899	504.982	TOTAL PASIVO		609.066	542.247
TOTAL ACTIVO		609.066	542.247				

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2020

URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Miles de Euros)

(Cifras en euros)	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Operaciones continuadas:			
Importe neto de la cifra de negocio	Nota 12.a	21.242	5.938
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)		102	(13)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		-	-
Aprovisionamientos	Nota 12.b	(14.960)	(4.145)
Otros ingresos de explotación		560	11
Gastos de personal	Nota 12.c	(4.062)	(520)
Dotación a la amortización	Notas 4, 5, 6	(631)	(198)
Servicios exteriores		(3.530)	(1.765)
Tributos		(459)	(433)
Var. de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)		-	-
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado		1.824	397
Exceso de provisiones		2.892	464
Otros gastos de explotación		220	(173)
Otros ingresos excepcionales		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO /(PÉRDIDA)		3.198	(437)
Ingresos financieros	Nota 12.e	9.802	2.201
Gastos financieros	Nota 12.e	(5.116)	(3.248)
Resultado por la venta de activos financieros no corrientes	Nota 12.e	120	-
Variación de instrumentos financieros	Nota 12.e	36	-
RESULTADO FINANCIERO		4.843	(1.047)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		8.041	(1.484)
Impuestos sobre las ganancias		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		8.041	(1.484)
		-	-
ATRIBUIBLE A:			
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		8.041	(1.484)

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada al 31 de diciembre de 2020

URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	8.041	(1.484)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	8.041	(1.484)
a) Atribuido a la Sociedad Dominante	8.041	(1.484)

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidada al 31 de diciembre de 2020

URBAS GRUPO FINANCIERO Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO

TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de Emisión	Deuda con Socios	Reservas por Adquisición Inversa	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en Sociedades Consolidadas	Intereses Minoritarios	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2018	344.462	55.868	-	(231.804)	141.383	7.782	812	426	318.929
- Ajustes por errores	-	-	-	-	-	2.620	-	-	2.620
Saldo a 1 de Enero de 2019 ajustado (*)	344.462	55.868	-	(231.804)	141.383	10.402	812	426	321.549
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(1.484)	(1.484)
Operaciones con accionistas									
- Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumento de capital	724	181	-	-	-	-	-	-	905
- Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones en el patrimonio neto									
- Distribución del resultado 2018	-	-	-	-	(405)	831	-	(426)	-
- Otras variaciones	-	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	345.186	56.049	-	(231.804)	140.976	11.233	812	(1.484)	320.968
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	8.041	8.041
Operaciones con accionistas									
- Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumento de capital	1.209	302	-	-	-	-	-	-	1.511
- Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones en el patrimonio neto									
- Distribución del resultado 2019	-	-	-	-	(350)	(1.134)	-	1.484	-
- Otras variaciones	-	-	-	-	-	9.168	-	-	9.168
Saldos al 31 de diciembre de 2020	346.395	56.351	-	(231.804)	140.626	19.268	812	8.041	339.688

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2020

Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Resumidos consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2020

1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros anuales resumidos consolidados y otra información

a) *Introducción*

Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido el 20 de octubre de 1944, con la denominación de Urbanizaciones y Transportes, S.A. Con fecha 29 de marzo de 2006 la Sociedad Dominante procedió al cambio de denominación social a Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y con fecha 29 de enero de 2007 al de Urbas Guadahermosa,

S.A. dentro del proceso de fusión con Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 de esta memoria. Con fecha 30 de septiembre de 2011, cambia su denominación social por la actual. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Su domicilio social se encuentra en la calle Santa Cruz de Marcenado 4 Bajo- Local 10 de Madrid.

El objeto de la Sociedad Dominante consiste en:

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

Adicionalmente a las operaciones que lleva a cabo directamente, la Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que se dedican actividades propias del sector inmobiliario, incluyendo tanto la promoción como a la ejecución de obras de construcción en general, tanto de edificaciones como de otra naturaleza, por cuenta propia o ajena, por administración o por contrata y de toda clase de actividades con ellas relacionadas. Así como la gestión de aquellos activos destinados para su alquiler.

Aunque la Sociedad Dominante del Grupo Urbas es Urbas Grupo Financiero S.A., la combinación de negocios llevada a cabo en 2015 derivó que, a efectos de los estados financieros

consolidados, la sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias S.A. se convirtió en la sociedad adquirente en la consolidación, como consecuencia de la consolidación inversa que se realizó en aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, debido a las operaciones que se describen en el siguiente apartado de esta memoria.

A los efectos de consolidación "inversa" se considera a Aldira Inversiones Inmobiliarias S.A. como Sociedad Adquirente contable y a Urbas Grupo Financiero, S.A como sociedad adquirente legal, identificándose para estos efectos en la memoria como "Sociedad Adquirente Contable (Aldira)" y "Sociedad Adquirente legal (Urbas)".

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

b) Bases de presentación

De acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2019 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en las Notas 2 y 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de tesorería consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Estas cuentas anuales consolidadas resumidas han sido emitidas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes, al 31 de diciembre de 2020, y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019.

c) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en 2020

Nuevas normas vigentes

Durante el ejercicio 2020 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2020, ya adoptadas por la Unión Europea, que en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2020:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definiciones de "materialidad"	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición con la contenida en el marco conceptual	1 de enero de 2020
Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 – Reforma de los Tipos de Interés de Referencia	Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 relacionadas con la reforma en curso de los índices de referencia.	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIIF 3 Definición de negocios	Clarificaciones a la definición de negocio	1 de enero de 2020

Normas emitidas no vigentes

A fecha de firma de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos – Mejoras de rentas	Modificación para facilitar a los arrendatarios la contabilidad de las mejoras del alquiler relacionadas con el COVID-19	1 de junio de 2020
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023 ⁽¹⁾
NIIF 17 Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017)	Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros. Reemplazará a la NIIF 4	1 de enero de 2021

(1) El IASB ha propuesto su aplazamiento a 1 de enero de 2023 (Borrador de modificación de 3 de junio de 2020)

d) Estimaciones realizadas

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en las Notas 3 y 5 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2019.

En los estados financieros intermedios consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a los siguientes aspectos:

1. La vida útil de los activos intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias.
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de los activos intangibles, activos materiales, inversiones inmobiliarias y existencias.
3. El valor razonable de determinados activos financieros.
4. El importe de determinadas provisiones.
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible, al 31 de diciembre de 2019, sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Durante el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2020 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2019.

e) Principio de empresa en funcionamiento

El Grupo mantiene deudas financieras con garantía hipotecaria vencidas y pendientes de pago por importe de 99.577 miles de euros (véase Nota 11), deudas vencidas con fondos de inversión por importe de 51.738 miles de euros (véase Nota 12), deuda suspendida y pendiente de resolución la reclamación interpuesta ante el TEAR por importe de 3.962 miles de euros (véase Nota 13) y deudas vencidas y pendientes de pago con proveedores por importe de 4.389 miles de euros.

Por otra parte, la Fiscalía Anticorrupción presentó una querrela criminal, ante el Juzgado Central de Instrucción número cuatro de la Audiencia Nacional, que afecta a Urbas y a sus administradores y en virtud del cual se siguen las Diligencias Previas 56/2017. Aunque, de acuerdo con el análisis realizado de la misma, conjuntamente con nuestro departamento jurídico y expertos externos, entendemos que dicha querrela no incidirá de forma significativa en nuestros estados financieros, lo cierto es que dicha situación provocó la suspensión de la cotización de las acciones de la Sociedad Dominante, que finalmente fue restablecida a finales del año 2017, si bien todo ello está incidiendo de forma directa en retrasos sobre la resolución de los distintos procesos de renegociación de deuda abiertos y por tanto, en el desarrollo del plan de negocio del Grupo que está encaminado a revitalizar el nivel de actividad que actualmente presenta el Grupo.

Los factores descritos anteriormente inciden directamente sobre la aplicabilidad del principio de empresa en funcionamiento por parte del Grupo y en consecuencia, sobre la capacidad del mismo para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance consolidado adjunto, que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará.

No obstante lo anterior, existen diversos factores que tienden a reducir las dudas sobre la continuidad del Grupo, y entre ellos cabe destacar:

- a) En marzo de 2017 el Grupo alcanzó un Acuerdo Marco de Refinanciación (AMR) con la Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), para la reestructuración y cancelación de la deuda financiera previa existente. Como consecuencia de ese acuerdo, se procedió a una novación de los préstamos existentes y de las garantías otorgadas para garantizar los mismos.

A 31 de diciembre de 2019 y de 2018 el Grupo ha incumplido parcialmente el pago de las cuotas vencidas según el citado AMR. No obstante, se está en continua negociación con SAREB para conseguir un nuevo vencimiento de los importes incumplidos y se estima alcanzar un acuerdo favorable a los intereses del Grupo.

- b) El Grupo tiene abiertos otros procesos de renegociación de la deuda con distintas entidades financieras, si bien a la fecha de formulación dichas negociaciones se encuentran pendientes de acuerdo definitivo, aunque estimamos que la resolución de los mismos será positiva y podremos conseguir adecuar el vencimiento de la deuda al ciclo de explotación del Grupo y a los flujos futuros esperados. En cualquier caso, en aquellas situaciones en las que no se pudiera alcanzar un acuerdo de renegociación de la deuda financiera y se produjera la ejecución de las garantías hipotecarias afecta a dicha deuda, estimamos que el valor de los activos, con base en las tasaciones disponibles y realizadas por expertos independientes, afectos a dichas garantías hipotecarias, sería suficiente para cubrir la deuda pendiente y además, estimamos que no se generaría ningún pasivo adicional significativo que no pudiera ser absorbido por el valor final de los referidos activos.
- Con fecha 23 de diciembre de 2020 se alcanzó un acuerdo con Banco Santander para la cancelación de totalidad de la deuda mantenida con Grupo (7,8 millones de euros) (ver Nota 11).
- c) El proceso de reforzamiento de la situación patrimonial que la Sociedad Dominante llevó a cabo durante el ejercicio 2015, con el objetivo de eludir la situación de disolución en la en que se encontraba al cierre del ejercicio 2014 y para ellos los principales hitos acometidos fueron los siguientes:
- Con fecha 12 de marzo de 2015, y en relación al segundo plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto, relativo a la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria con fecha 30 de junio de 2014, el Consejo de Administración procedió a aumentar el capital de la Sociedad Dominante en la cantidad de 2.995,5 miles de euros mediante compensación de créditos.
 - Con fecha 5 de agosto de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante procedió a ejecutar la ampliación de capital mediante compensación de créditos aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía "URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A." celebrada en primera convocatoria el día 10 de julio de 2015. En cuanto al primer periodo de ratificación y adhesión, los acreedores suscribieron acciones mediante la compensación de sus créditos por un importe total de 3.421,9 miles de euros, correspondiendo 2.737,5 miles de euros al valor nominal de las acciones emitidas y 684,4 miles de euros a prima de emisión.
 - Con fecha 6 de agosto de 2015 se llevó a cabo la ampliación de capital de la Sociedad Dominante por una cifra nominal total de 307.590,4 miles de euros con una prima de emisión total y conjunta de 76.897,6 miles de euros, esto es por un importe total de la emisión de 384.488 miles de euros, mediante aportación no dineraria del 100% del capital social de la sociedad "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.".

Durante el ejercicio 2017 se llevó a cabo las siguientes ampliaciones de capital por parte de la Sociedad Dominante:

- Con fecha 6 de abril de 2017 quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital social por un importe total nominal de 3.761.022,89 €, más una prima de emisión de 940.255,73 €, lo que hace un total de 4.701.278,62 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 376.102.289 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 33.611.254.150 a la 33.987.356.438, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes, mediante compensación de créditos según autorización aprobada en virtud de acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 19 de julio de 2016.

- En uso de la misma autorización de Junta General con fecha 24 de agosto de 2017 se procedió a la inscripción en el Registro Mercantil de ampliación de capital por compensación de créditos, relativa al segundo periodo de suscripción, por un importe de 895.901,64 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 89.590.164 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 33.987.356.439 a la 34.076.946.602, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, más una prima de emisión de 223.975,41 €, lo que hace un total de 1.119.877,05 €.
- Con fecha 14 de septiembre de 2017 quedó inscrita en el Registro Mercantil ampliación de capital por un importe de 2.972.140,94 €, más una prima de emisión de 743.035,24 €, lo que hace un total de 3.715.176,18 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 297.214.094 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 34.076.946.603 a la 34.374.160.696, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes, mediante compensación de créditos según autorización aprobada en virtud de acuerdo contenido en el punto Tercero del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 30 de junio de 2017.

Durante el 2018 se llevó a cabo la siguiente ampliación de capital por parte de la Sociedad Dominante:

- Con fecha 26 de junio de 2018 quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital social por un importe total nominal de 720.464,67 €, más una prima de emisión de 180.116,15 €, lo que hace un total de 900.580,82 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 72.046.467 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 34.374.160.997 a la 34.446.207.163, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes, mediante compensación de créditos según autorización aprobada en virtud de acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 30 de junio de 2017.
- Con fecha 21 de mayo de 2019 quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital social por un importe total nominal de 724.240 €, más una prima de emisión de 181.060 €, lo que hace un total de 905.300 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 72.424.000 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 34.446.207.164 a la 34.518.631.163, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes, mediante compensación de créditos según autorización aprobada en virtud de acuerdo de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada el 29 de junio de 2018.
- Con fecha 7 de mayo de 2020 quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital social por un importe total nominal de 1.209.108,52 €, más una prima de emisión de 302.277,14 €, lo que hace un total de 1.511.385,66 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 120.910.852 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 34.518.631.164 a la 34.639.542.015, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes, mediante compensación de créditos según autorización aprobada en virtud de acuerdo de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada el 28 de junio de 2019

El Grupo, a 31 de diciembre 2020 presenta un patrimonio neto de 340 millones de euros.

- d) El Grupo cuenta el con el apoyo financiero de las sociedades vinculadas Darivenia Markets S.L. y Quamtium Venture S.L. En este sentido, se comprometen a dotar a la Sociedad Dominante y por extensión al Grupo de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el ejercicio 2020 y como mínimo hasta el 31 de diciembre de 2020, que le permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad (véase Nota15).

Teniendo en cuenta los argumentos expuestos anteriormente, la presentación de las cuentas anuales consolidadas, se ha realizado sobre la base de la consideración del principio de empresa

en funcionamiento previendo, la duración ilimitada del Grupo y la continuidad de la actividad empresarial.

f) Activos y pasivos contingentes

En la Nota 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 se facilita información sobre los activos y pasivos contingentes a dicha fecha. Durante los seis primeros meses de 2020 no se han producido cambios significativos en los activos y pasivos contingentes del Grupo.

g) Corrección de errores

Los estados financieros resumidos consolidados del período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2020 no presentan corrección alguna de errores, al no haberse detectado durante su preparación la existencia de errores en los estados financieros correspondientes al 31 de diciembre de 2019.

h) Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio 2020 se presenta, a efectos comparativos, con la información anual relativa al balance consolidado del ejercicio 2019 y con la información del período terminado el 31 de diciembre de 2020 respecto de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidados.

i) Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las Sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros consolidados correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2020.

j) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en estas notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados.

k) Crisis sanitaria Covid-19

La pandemia del Covid-19 ha afectado y continúa afectando de forma significativa tanto a nuestros mercados domésticos como a nivel mundial. Asimismo, su impacto en la actividad inmobiliaria de Grupo Urbas, así como en la economía en general, continúa siendo incierto y de difícil predicción.

A fecha actual, todos los organismos internacionales estiman una importante contracción de la economía global durante el ejercicio 2020 y una importante caída de PIB en Europa.

Hay una opinión mayoritaria de que a medio plazo se producirá una recuperación de dicho impacto económico, si bien existe una pluralidad de opiniones sobre la velocidad de la recuperación en cada país y región, que dependerá principalmente de la evolución de la crisis sanitaria.

Los mercados de capitales a su vez reaccionaron a mitad del mes de marzo con una fuerte corrección, con una alta volatilidad derivada, principalmente, por la reducida visibilidad actual sobre la terminación a corto y medio plazo de esta crisis.

En este contexto, la prioridad de Grupo ha sido asegurar la salud y la seguridad de nuestros equipos, así como la continuidad de nuestra actividad y servicios para nuestros clientes. Hasta la fecha, la propagación del Coronavirus no ha tenido un impacto significativo en nuestros empleados ni equipo directivo.

Nuestra actividad permanece estable y los resultados del primer semestre reflejan la fortaleza de la cartera de Grupo Urbas y la resistencia de su modelo de negocio.

Sensible a la situación de sus clientes y proveedores, y especialmente en el de aquellos que están en sectores más afectados por la prohibición de sus actividades, El Grupo está teniendo conversaciones individualizadas para atender todas sus necesidades. En este sentido, el equipo comercial del Grupo ha analizado y negociado sistemas de diferimiento o, con carácter excepcional, bonificación en el pago de rentas con un foco especial en todas aquellas empresas que se encuentren en dificultades financieras, como resultado y en el marco de la prohibición del desarrollo de sus actividades en el sector del comercio o del ocio.

2. Cambios en la composición del Grupo

Periodo terminado el 31 de diciembre de 2020

Los cambios en el perímetro de consolidación que se produjeron durante el ejercicio 2020 en relación con el perímetro existente a 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

- Altas en el perímetro de consolidación:

Construcciones Murias S.A.U.: Con fecha 19 de marzo de 2020, Guadahermosa Activos S.L., que a su vez es participada por la Sociedad Dominante al 100%, adquiere el 100% de las participaciones de Construcciones Murias, S.A.U..

A su vez *Construcciones Murias S.A.U.* tiene participaciones en la siguientes sociedades con actividad:

PARQUE COMERCIAL ECHAVARRI-VIÑA, S.A.	100%
ARASO PARK, S.L.U.	100%
PADEL & GYM LAS CAÑAS, S.L.	50%
COMUSA ACTIVOS, S.L.	100%
MURIAS BIDASOA, S.L.U.	100%

Por último, durante el ejercicio 2020, las participadas Construcciones Vega Cove S.L., Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. y Promotora José Luis Casso 72 S.L. han constituido la sociedad Urbas Inversiones Finalistas y Desarrollos S.L. que es 100 % propiedad de estas.

Las variaciones en el perímetro del ejercicio 2019 pueden encontrarse en la Nota 2-h de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019. Asimismo, en el Anexo de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

3. Resultado por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese periodo.

Tanto a 31 de diciembre de 2020 como de 2019 no existen instrumentos que puedan tener efecto dilutivo significativo sobre el número promedio de acciones ordinarias de la Sociedad dominante.

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	8.041	(1.484)
Número medio ponderado de acciones en circulación	34.590.979.460	34.504.344.785
Resultado básico por acción (euros)	0,00023	(0,00004)
Resultado diluido por acción (euros)	0,00023	(0,00004)

4. Activos intangibles

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2020

(Cifras en miles de euros)	31.12.2019	Incorporaciones al perímetro de consolidación	Adiciones	Retiros	31.12.2020
Coste:					
Dº de explotación y otro inmovilizado material	3.306	14.397	-	-	17.703
Aplicaciones informáticas	59	191	-	-	250
	3.365	14.588	-	-	17.953
Amortización acumulada:					
Dº de explotación y otro inmovilizado material	(52)	(124)	-	-	(176)
Aplicaciones informáticas	(59)	(191)	(1)	-	(251)
	(111)	(315)	(1)	-	(427)
Deterioro:					
Derechos de explotación	(3.252)	(491)	-	-	(3.743)
	(3.252)	(491)	-	-	(3.743)
Total neto	2	13.781	(1)	-	13.782

Los activos incorporados al perímetro de consolidación corresponden a Concesión administrativa para la construcción y explotación de edificio de equipamiento y garajes en el ámbito Palmera-Montero (Irún-Guipuzcoa) de la sociedad Construcciones Murias

Ejercicio 2019

(Cifras en miles de euros)	31.12.2018	Retiros	Adiciones	31/12/2019
Coste:				
Dº de explotación y otro inmovilizado material	3.306	-	-	3.306
Aplicaciones informáticas	59	-	-	59
	3.365	-	-	3.365
Amortización acumulada:				
Dº de explotación y otro inmovilizado material	(52)	-	-	(52)
Aplicaciones informáticas	(59)	-	-	(59)
	(111)	-	-	(111)
Deterioro:				
Derechos de explotación	(3.252)	-	-	(3.252)
	(3.252)	-	-	(3.252)
Total neto	2	-	-	2

5. Inmovilizaciones materiales

Los movimientos habidos en este capítulo del balance consolidado, en el ejercicio 2020 y 2019, han sido los siguientes:

Ejercicio 2020

(Cifras en miles de euros)	31.12.2019	Incorporaciones al perímetro	Adiciones	Retiros	31.12.2020
Coste:					
Terrenos y construcciones	2.199	619	-	(35)	2.783
Mobiliario	209	-	-	-	209
Equipos para procesos informáticos	86	-	1	-	87
Otro inmovilizado material	84	14.225	92	-	14.401
Total coste	2.578	14.844	93	(35)	17.480
Amortización acumulada:					
Construcciones	(59)	(27)	(10)	4	(92)
Mobiliario	(210)	-	(1)	-	(211)
Equipos para procesos informáticos	(94)	-	(3)	-	(97)
Otro inmovilizado material	(26)	(12.953)	(340)	-	(13.319)
Total amortización acumulada	(390)	(12.979)	(354)	4	(13.719)
Deterioro :					
Construcciones	(154)	-	-	-	(154)
Total deterioro	(154)	-	-	-	(154)
TOTAL NETO	2.034	1.865	(261)	(31)	3.607

Los principales activos incorporados al perímetro de consolidación en el epígrafe de "Otro inmovilizado material" corresponden a los equipos y maquinarias de construcción vinculados a la incorporación de sociedad Construcciones Murias.

Ejercicio 2019

(Cifras en miles de euros)	31.12.2018	Adiciones	Retiros	31.12.2019
Coste:				
Terrenos y construcciones	2.867		(668)	2.199
Mobiliario	208	1		209
Equipos para procesos informáticos	84	2		86
Otro inmovilizado material	83	1		84
Total coste	3.242	4	(668)	2.578
Amortización acumulada:				
Construcciones	(140)	(14)	95	(59)
Mobiliario	(209)	(1)		(210)
Equipos para procesos informáticos	(91)	(3)		(94)
Otro inmovilizado material	(26)	(0)		(26)
Total amortización acumulada	(466)	(19)	95	(390)
Deterioro :				
Construcciones	(154)			(154)
Total deterioro	(154)	-		(154)
TOTAL NETO	2.622	(15)	(573)	2.034

A 31 de diciembre de 2020 la composición de los principales activos dentro de la partida "Terrenos y construcciones" son los siguientes (valores expresados en miles de euros):

Nombre promoción	Emplazamiento	Superficie (m ²)	Valor Tasación ⁽²⁾	Comentarios
MADRID				
Local de oficinas ⁽¹⁾	C/ Sta.Cruz de Marcenado, 4	890	1791	Sede social Grupo Urbas
TOTAL Inmovilizado Material		890	1.791	

⁽¹⁾Activos incorporados tras la adquisición de ALDIRA

⁽²⁾Tasaciones realizadas por Tinsa Sociedad de Tasaciones Inmobiliarias S.A. de fecha 21/11/2017 la correspondiente a Pz. de España y Tecnicasa con fecha 17/11/2017 la correspondiente a los locales de C/Sta. Cruz de Marcenado, 4.

Al 31 de diciembre de 2020, los locales de oficinas de Santa Cruz de Marcenado, 4 están garantizando una deuda con garantía hipotecaria cuyo saldo asciende a 1.276 miles de euros de principal.

Al 31 de diciembre de 2020, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al 31 de diciembre de 2020, los Administradores consideran que las coberturas contratadas son suficientes.

6. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este capítulo del balance consolidado, en el ejercicio 2020 y 2019, han sido los siguientes:

Ejercicio 2020

(Cifras en miles de euros)	31.12.2019	Incorporaciones al perímetro	Adiciones	31.12.2020
Coste:				
Terrenos	8.239	-	-	8.239
Construcciones	33.045	36.504	-	69.549
Total coste	41.284		-	77.788
Amortización acumulada:				
Construcciones	(3.082)	(13.440)	(183)	(16.705)
Total amortización acumulada	(3.082)		(183)	(16.705)
Deterioro:				
Construcciones	(4.526)	-	-	(4.526)
Total deterioro	(4.526)	-	-	(4.526)
TOTAL NETO	33.676	-	(183)	56.557

Ejercicio 2019

(Cifras en miles de euros)	31.12.2018	Adiciones	Retiros	31.12.2019
Coste:				
Terrenos	8.461	-	(222)	8.239
Construcciones	33.189	-	(144)	33.045
Total coste	41.650	-	(366)	41.284
Amortización acumulada:				
Construcciones	(2.942)	(179)	39	(3.082)
Total amortización acumulada	(2.942)	(179)	39	(3.082)
Deterioro:				
Construcciones	(5.135)	-	609	(4.526)
Total deterioro	(5.135)	-	609	(4.526)
TOTAL NETO	33.573	(179)	282	33.676

Este epígrafe recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las principales incorporaciones al perímetro de consolidación se detallan en el siguiente cuadro y corresponden a la entrada de Construcciones Murias y filiales:

Nombre promoción	Emplazamiento	superficie (m2)	Valor Tasación
CENTRO COMERCIAL GORBEIA	GORBEIA - ALAVA	26.162	18.849
LOCALES COMERCIALES A.I.U A 14 LOIDIBARREN	C/ KALBARIO BIDEA LASARTE-ORIA	432	694
PARKING PÚBLICO EN ROTACIÓN - LOIDIBARREN	C/ KALBARIO BIDEA LASARTE-ORIA	4.287	1.677
PABELLÓN INDUSTRIAL -USURBIL	POLÍGONO ZUMARTEGUI INDUSTRIALDEA - USURBIL	1.803	1.509
EDIFICIO SEDE SOCIAL CONSTRUCCIONES MURIAS	C/ URNIETA, 19 - SAN SEBASTIAN (GUIPUZCOA)	864	1.756
PROMOCIÓN 7 VIVIENDAS EN AIA		132	1.046
LOCAL DE OFICINAS EN DERIO - VIZCAYA	EDIFICIO ARTEAGA Nº 9 PISO 3º DERIO - VIZCAYA	217	248
TOTAL Inmovilizado Material		33.897	25.779

El valor razonable de todas las inversiones inmobiliarias del Grupo, destinadas tanto al arrendamiento como al uso propio, en explotación o en construcción asciende al 31 de diciembre de 2020 a 60.665 miles de euros, conforme a la valoración realizada para estos activos a 31 de diciembre de 2019 realizadas por tasadores independientes, de acuerdo con las premisas e hipótesis de trabajo, más las adiciones de las inversiones realizadas en el primer semestre que se han detallado anteriormente. A la espera de realización de las nuevas tasaciones para la auditoría del ejercicio 2020, los Administradores entienden que no ha habido significativamente las circunstancias que modifiquen el valor de las valoraciones ya existentes.

Durante el ejercicio 2020 no se han registrado pérdidas por deterioro de ninguna de estas partidas. Al 31 de diciembre de 2020, no existían compromisos de compra ni de venta de inversiones inmobiliarias.

7. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	31.12.2019	Variación perímetro consolidación	Adiciones	Retiros	31.12.2020
Terrenos y solares	461.210	1.102	-	(4.071)	458.242
Obra en curso (ciclo largo)	69.541	3.339	3.270	(539)	75.611
Inmuebles terminados	11.954	1.022	-	(4.597)	8.379
Anticipos a proveedores	7.750	43	226	-	8.019
Otros aprovisionamientos	-	51	106	(106)	51
Total Coste	550.455	5.558	3.602	(9.312)	550.303
Terrenos y solares	(37.033)	-	-	2.201	(34.832)
Obra en curso (ciclo largo)	-	-	-	-	-
Inmuebles terminados	(6.071)	-	-	1.395	(4.676)
Anticipos a proveedores	(7.427)	-	-	-	(7.427)
Total Deterioros	(50.531)	-	-	3.595	(46.936)
Total neto	499.924	5.558	3.602	(5.717)	503.367

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2020, corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como

plazas de garaje y locales comerciales, así como edificios de viviendas destinados a segunda residencia, situados en zonas costeras.

El saldo de promociones en curso de ciclo largo corresponde a terrenos y promociones que se han empezado a replantear su construcción, pero cuyo plazo de finalización es superior al año.

A los efectos de la valoración de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2019, se tuvieron en cuenta las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados al Grupo, de acuerdo con las premisas e hipótesis de trabajo descritas en la nota 3.d. Dichos informes de tasación pusieron de manifiesto una valoración de las referidas existencias, aproximadamente, de 561.933 miles de euros (565.983 miles de euros a 31 de diciembre del 2018).

Los presentes estados financieros anuales resumidos del ejercicio 2020 registran "Existencias – Terrenos y Solares", netas de deterioros, por importe de 423.010 miles de euros. Para explicar las evidencias tomadas y concluir que el valor de mercado es superior al coste, se han realizado tasaciones y valoraciones sobre los principales terrenos y solares para la auditoría del ejercicio 2019. En todos los casos, las tasaciones fueron realizadas por tasadores homologados e inscritos en el Banco de España, de acuerdo con las premisas e hipótesis de trabajo descritas en las notas de la memoria anual del 2019 nota 3.d. Los Administradores a la espera de la realización de las tasaciones en el proceso de auditoría del ejercicio 2020, entienden que no se han producido circunstancias en el mercado que señalen una desviación significativa en las valoraciones de diciembre de 2019.

Respecto a las existencias de promociones en curso y de producto terminado el Grupo, a la espera de las tasaciones que se realicen para la auditoría del ejercicio 2020, cuenta con valoraciones revisadas en la auditoría de cuentas del ejercicio 2019, que ponen de manifiesto que los valores de mercado de dichas existencias superan los precios de coste, por lo que no ha sido necesaria la dotación de ninguna provisión por deterioro sobre estos activos.

Valor de existencias afecta a garantía

- Existencias con un valor neto contable de 181.022 miles de euros garantizan préstamos hipotecarios con entidades financieras, cuyos saldos principales pendientes de pago, al 31 de diciembre de 2020, ascienden a 101.945 miles de euros (Nota 11).

A 31 de diciembre de 2020, existen hipotecas vencidas por importe de 99.577 miles de euros (105.133 miles de euros en el ejercicio 2019) que se encuentran vencidos, algunos de ellos en fase de ejecución.

- Existencias con un valor neto contable de 131.893 miles de euros garantizan la deuda con fondos de inversión por un principal e intereses pendiente al 31 de diciembre de 2020, ascienden a 77.803 miles de euros (nota 12).

- Existencias con un valor neto contable de 10.807 miles de euros garantizan la deuda con Hacienda y organismos públicos por un principal pendiente al 31 de diciembre de 2020, ascienden a 4.559 miles de euros (nota 13).

Dentro de los anticipos a proveedores se incluyen los anticipos entregados por las opciones de compra existentes sobre una serie de fincas. Los contratos, en general, no recogen más cláusulas indemnizatorias que la pérdida de los importes adelantados por la compradora. Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la mayor parte de los anticipos se encuentran deteriorados.

Durante el ejercicio 2020, no se han activado intereses financieros.

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no existen compromisos de venta de importe significativo.

Principales variaciones del ejercicio 2020

La entrada en el perímetro de consolidación de la sociedad Construcciones Murias S.A. ha supuesto un incremento del valor de existencias de más de 5,4 millones de euros, cuyos principales activos corresponden a varias parcelas para la construcción de viviendas en San Sebastián y Guipúzcoa.

Igualmente, durante el primer semestre del 2020, dentro del acuerdo alcanzado con el fondo Pirineos Investment, se produjo la venta de la promoción "La Cancelada" en Estepona, Málaga así como la entrega de dos viviendas en Casares, Málaga, con un resultado neto positivo de 170 miles de euros.

En el mes de diciembre se han producido las entregas en dación de deuda a la entidad Goya Detbco de varias promociones en la provincia de Guadalajara con un valor neto global de 2.952 miles de euros, a un precio de 2.735 miles de euros, junto con una finca en Yunquera de Guadalajara Sector 5, con un valor neto en existencias de 1.025 miles de euros, a un precio de 1.008 miles de euros. Añadir también en este mes la dación de deuda a la entidad Banco Santander de unas parcelas en el sector 4 de Pioz, Guadalajara, con un valor neto en existencias de 76 miles de euros, a un precio de 246 miles de euros.

8. Deudores comerciales y otros

El epígrafe "Otros activos no corrientes" incluye los siguientes conceptos:

(Cifras en miles de euros)	31.12.2020	31.12.2019
Clientes	1.294	-
Deterioros	-	-
Total saldo neto clientes no corrientes	1.294	-

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

(Cifras en miles de euros)	31.12.2020	31.12.2019
Clientes	19.240	712
Deterioros	(2.046)	(171)
Total saldo neto clientes	17.194	541
Deudores diversos	1.283	935
Deterioros	(235)	(235)
Total otros activos corrientes	1.048	700
Total	18.242	1.241

9. Activos financieros y otros

Activos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de los balances de situación consolidados, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

	Miles de euros			
	31.12.2020		31.12.2019	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Instrumentos de patrimonio	332	3	-	-
Créditos	314	197	-	-
Otros activos financieros	208	19.370	195	16.411
Total bruto	854	19.570	195	16.411
Pérdidas por deterioro	(12)	(13.304)	-	(13.304)
Total neto	842	6.266	195	3.107

Otros activos financieros

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Miles de euros			
	31.12.2020		31.12.2019	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Depósitos y fianzas	-	160	-	160
Otros créditos con empresas vinculadas (1)	-	-	-	-
Otros créditos	208	19.210	195	16.251
Total	208	19.370	195	16.411

⁽¹⁾ Crédito correspondiente a la sociedad vinculada Nova Lurani S.L. el cual se encuentra totalmente deteriorado

Dentro del epígrafe "Otros créditos a corto plazo" se incluyen créditos vencidos totalmente deteriorados al 31 de diciembre de 2020, por importe de 13.304 miles de euros (13.304 miles de euros en el ejercicio 2019), de los cuales, 10.871 miles de euros, se corresponden con la financiación otorgada en ejercicios anteriores a Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. y Urbas Maroc S.A.R.L., sociedades del Grupo hasta su venta a finales del ejercicio 2011.

El principal incremento en la partida de Otros Créditos Corrientes del ejercicio 2020 corresponde a una aportación a un F.I. Clase I de Renta fija de 2.900 miles de euros.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, el Grupo no ha registrado deterioros.

10. Capital y Reservas

Capital social

A 31 de diciembre de 2020, el capital social de la Sociedad Dominante asciende TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTE CON QUINCE (346.395.420,15€), distribuido en 34.639.542.015 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 34.639.542.015, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie.

Durante el primer semestre de 2020 se llevó a cabo la siguiente ampliación de capital por parte de la Sociedad Dominante:

- Con fecha 7 de mayo de 2020 quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación de capital social por un importe total nominal de 1.209.108,52 €, más una prima de emisión de 302.277,14 €, lo que hace un total de 1.511.385,66 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 120.910.852 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 34.518.631.164 a la 34.639.542.015, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes, mediante compensación de créditos según autorización aprobada en virtud de acuerdo contenido en el punto Tercero del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el 28 de junio de 2019.

Al 31 de diciembre de 2020, el valor de cierre de cotización ascendía a 0,018 euros.

El movimiento del patrimonio neto a nivel consolidado, durante el ejercicio 2020, es el siguiente:

	Miles de euros					
	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reservas	Minoritarios	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo 31 de diciembre de 2019	345.186	56.049	(79.595)	812	(1.484)	320.968
Resultado neto al 31 de diciembre de 2020	-	-	-	-	8.041	8.041
- Ampliación de Capital	1.209	302	-	-	-	1.511
- Aplicación del resultado	-	-	(1.484)	-	1.484	-
- Otras variaciones	-	-	9.168	-	-	9.168
Saldo al 31 de diciembre de 2020	346.395	56.351	(71.910)	812	8.041	339.689

Autorizaciones para adquisición de acciones propias

La Junta General celebrada el 19 de julio de 2016 autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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 a un precio no inferior al diez por ciento de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. Dicha autorización tiene una duración de 5 años contados a partir de la fecha de la Junta General mencionada y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

Prima de emisión de acciones

El Texto Refundido de 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. El importe de esta reserva, al 31 de diciembre 2020 y 31 de diciembre de 2019, asciende a 56.351 y 56.049 miles de euros, respectivamente.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Reservas de la Sociedad Adquiriente

Reservas de la Sociedad Adquiriente	Miles de euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Reserva Especial	11.073	11.073
Reserva por Adquisición de participaciones	213.124	213.124
Resultados de ejercicios anteriores atribuibles a la Sociedad Adquiriente	(83.570)	(83.221)
Total	140.627	140.976

Reservas por adquisición de participaciones

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2020, tiene un importe de 213.124 miles de euros y se generó como consecuencia de la actualización del valor de los activos aportados a Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. por aplicación del cambio de criterio contable, y es equivalente a la diferencia entre el valor de los activos acordados inicialmente entre las partes independientes y el valor de tasación de los activos incluido en el informe del experto independiente Grant Thornton, a los efectos de la ampliación de capital realizada por Urbas Grupo Financiero, S.A. por aportación de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.

Reservas especiales

Con fecha 24 de abril de 2015, se produjo una reducción del capital social de la sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. en la cuantía de 17.300 miles de euros, mediante la amortización de 17.300.000 participaciones sociales, entregándose a cambio a los antiguos socios el denominado Centro Comercial Plaza del Mar ubicado en Marbella. Dado que el valor asignado al referido activo en escritura se elevó a 6.228 miles de euros, Aldira Inversiones Inmobiliaria, S.L. constituyó una reserva indisponible por importe de 11.072 millones de euros, correspondiente a la diferencia entre el valor nominal de las participaciones sociales amortizadas y el valor asignado al activo, de conformidad con el artículo 141.1 de la Ley de Sociedades de Capital. La contrapartida asociada a esta reserva se realizó, en este caso, a través de la aplicación de parte de la prima de emisión, debido a que Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. no disponía de otras reservas de libre disposición y no había generado beneficios.

Reservas por adquisición inversa

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2020, es negativa por importe de 231.804 miles de euros, recoge la reserva generada en el proceso de adquisición inversa de Urbas y Aldira. Surge como diferencia entre el valor razonable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades adquiridas en el proceso de adquisición "inversa" realizado durante el ejercicio 2015 y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad Dominante antes de dicha adquisición.

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	Miles de euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	9.070	9.070
Urbas Grupo Financiero S.A.	9.396	8.717
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	(9)	(7)
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	909	909
Construcciones la Vega COVE, S.L.	(4.891)	(3.844)
Inversiones Playamayor, S.L.	(119)	(99)
Localeasy, S.L.	291	203
Torres de la Alameda Investment, S.L.	(671)	(545)
Terlemudes, S.L.	(14)	(14)
Divertiendas, S.L.	(11)	(11)
Jose Luis Casso 72, S.L.	(3.632)	(2.955)
Gespar Promocion Inmobiliaria, S.L.	(2)	(2)
Amantani Inversiones S.L.	(60)	(31)
Proyectos Inmobiliarios Campiña S.L.	(1)	-
Construcciones Murias S.L.	9.169	-
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	10.355	2.321
Caribbean Resort & Golf S.L.	(7)	(7)
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	(149)	(149)
Cabosur Gestión XXI S.L.	(2)	(2)
Reservas en Sociedades por el método de puesta en equivalencia	(158)	(158)
Total	19.267	11.233

Pactos parasociales

En sesión del Consejo de Administración de fecha 14 de enero de 2019, se acordó la suscripción de pacto parasocial con las entidades DARIVENIA MARKETS S.L. y QUANTIUM VENTURE S.L., representantes de los dos máximos accionistas de la Sociedad Dominante. Dicho pacto parasocial tiene la finalidad de dotar a la Sociedad Dominante de la liquidez necesaria, atendiendo en nombre de esta los pagos a los que viene obligada en virtud de su actividad ordinaria así como de su situación patrimonial actual y las dificultades de tesorería que viene atravesando.

Por ello, los accionistas significativos mayoritarios propusieron contribuir a consolidar la estabilidad de la Sociedad Dominante y su reforzamiento en los momentos actuales, por lo que han celebrado conversaciones tendentes a atender los pagos y obligaciones mencionados, adquiriendo como contraprestación una determinada participación en el capital social de URBAS, suscribiendo a tal efecto un Pacto Parasocial con el fin de sentar las bases de regulación de relación entre ellos, en cuanto resulten titulares de las acciones mencionadas, y fijando que sus reglas de actuación, conforme a lo establecido en legislación vigente aplicable, y en cumplimiento del régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, y especialmente en lo referido al artículo 82 de la L.M.V., y 530 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital.

Mediante dicho pacto las sociedades DARIVENIA MARKETS S.L. y QUANTIUM VENTURE S.L. se comprometieron a dotar a la Sociedad Dominante de la liquidez necesaria para hacer frente al

pago de los pagos corrientes durante ejercicio 2019 y como mínimo hasta el 31 de diciembre de 2019, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad.

Con fecha 17 de diciembre de 2019 se ha novado la ampliación del plazo de dicho pacto para-social estableciendo como nuevo límite diciembre de 2020, hecho relevante comunicado a la CNMV en la misma fecha (nº de registro 284633).

Acciones propias.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio Neto. Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante no posee autocartera.

11. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las "Deudas con entidades de crédito", por vencimientos, a 31 de diciembre de 2020 y 2019 del Grupo es el siguiente:

(Cifras en miles de euros)	DIC 2020	DIC 2019
Pólizas de crédito y préstamo con garantía personal	12.588	840
Deuda por intereses	17.556	18.864
Préstamos y pólizas con garantía real	84.390	89.091
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias	607	707
Deudas por efectos descontados	1.119	-
	116.260	109.502
Vencimientos previstos:		
Vencidos	99.577	108.700
A un año	4.207	183
A dos años	2.547	115
A tres años	6.254	99
A cuatro años	2.542	99
A cinco años o posteriores	1.133	306
Saldos incluidos en pasivo corriente	103.784	108.885
Saldos incluidos en pasivo no corriente	12.476	617

Tal como se aprecia en el cuadro anterior, en el detalle de los vencimientos previstos, El Grupo se encuentra en una situación de riesgo financiero alto ya que la práctica totalidad de la masa pasiva financiera con entidades de crédito se encuentra vencida (108.142 miles de euros sobre 124.737 miles de euros).

En cualquier caso, el Grupo se encuentra en un proceso continuo de reestructuración de su endeudamiento financiero, que viene desarrollando desde la integración de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.U. y sociedades dependientes en el propio Grupo. Dicho proceso negociador se ha materializado en la firma de distintos acuerdos de refinanciación de la deuda y otros se encuentran bastante avanzadas y con perspectivas de alcanzar un acuerdo a corto/medio plazo. En cualquier caso, la línea de negociación están dirigidas tanto a la obtención de una refinanciación de la deuda, como a la cancelación de la misma con la dación en pago de los

propios activos afectos a la garantía real y si fuera necesario, incluir la dación de activos libres de cargas, o bien una mezcla de ambas líneas de negociación.

La previsión de cierre de dichos procesos estaba prevista para el ejercicio 2019, si bien esta previsión sigue perjudicada por la percepción que se ha derivado de la puesta de manifiesto de las Diligencias Previas 56/2017 que se siguen en el Juzgado de Instrucción 4 de la Audiencia Nacional en virtud de la querrela criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra la Compañía, su Consejo de Administración y otros. A pesar de los retrasos evidentes provocados por los hechos descritos, desde el Grupo se está trabajando en minimizar los daños causados y alcanzar acuerdos en el menor plazo posible.

El tipo de interés medio aplicado durante el ejercicio viene determinado por el Euribor más un diferencial de mercado. No obstante indicar que dado que la mayor parte de los préstamos están vencidos no existe un tipo de interés medio aplicado que sea de referencia. En cualquier caso, los intereses devengados durante el ejercicio 2020 por la deuda financiera ascienden a 5.116 miles de euros.

Dentro de los diversos acuerdos y negociaciones en curso, hemos de indicar que a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Grupo ha incumplido parcialmente el pago de las cuotas vencidas según el Acuerdo Marco de Refinanciación firmado con la SAREB en 2017. Como consecuencia de este acuerdo, se procedió a una novación de los préstamos existentes y de las garantías otorgadas para garantizar los mismos. No obstante, se está en continua negociación con SAREB para conseguir un nuevo vencimiento de los importes incumplidos y se estima alcanzar un acuerdo favorable a los intereses del Grupo.

Con fecha 23 de diciembre de 2020 se alcanzó un acuerdo con Banco Santander para la cancelación de totalidad de la deuda mantenida con Grupo (7,8 millones de euros).

12. Otros pasivos y Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes, a 31 de diciembre de 2010 y 2019, es el siguiente:

	Miles de euros			
	31.12.2020		31.12.2019	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	48	133	48	205
Remuneraciones pendientes de pago	-	356	-	82
Deudas con Socios y Administradores (Nota 15)	-	-	-	-
Deudas con empresas vinculadas (Nota 15)	603	632	603	632
Otras deudas no comerciales	16.008	100.676	4.289	84.062
Total bruto	16.659	101.797	4.940	84.981

La partida "otras deudas no comerciales" corresponden en su mayoría a deudas no bancarias con garantía hipotecaria originadas por las cesiones de la deuda hipotecaria realizadas por las entidades bancarias, Ibercaja Banco, Banco Sabadell y Kutxabank a favor de los fondos de inversión y otras sociedades, según el detalle que adjuntamos a continuación:

Entidad	(Miles de euros)			
	Vencida	Vto de 1 a 12 meses	Vto de 1 a 5 años	TOTAL
Fondo de Inversion "A"	25.806	-	-	25.806
Fondo de Inversion "B"		-	2.102	2.102
Fondo de Inversion "C"	-	2.403	-	2.403
Fondo de Inversion "D"	-	10.966	-	10.966
Fondo de Inversion "E"	-	21.503	-	21.503
Fondo de Inversion "F"	12.702	-	-	12.702
Fondo de Inversion "G"	13.230	-	-	13.230
Fondo de Inversion "H"	-	-	9.360	9.360
Otros fondos	-	28	-	28
	51.738	34.900	2.102	98.100

Con fecha 14 de mayo de 2019, la Sociedad firmó un acuerdo con Larisa Inverpromo S.L. de subrogación de unos créditos que mantenía la filial Construcciones de la Vega COVE S.L. por un importe total de 21.312 miles de euros, en el cual se estipula el pago a la firma de 400 mil euros y la capitalización de la resto de deuda.

Por otro lado, indicar que con fecha 19 de marzo de 2020 se firmó un contrato de financiación con las sociedades OHA NORTH, S.A.R.L y RE-ESP MURIAS, S.A.R.L.; para la concesión de una línea de crédito de 12 millones de euros para financiación de la sociedad Construcciones Murias S.L., en el cual se estipula diferir la devolución del capital y de los intereses devengados hasta el final de la operación en septiembre de 2021.

Incidencias Condiciones Contractuales.

Al 31 de diciembre de 2020 se acumulada una deuda vencida y pendiente de pago, con fondos de inversión, por importe de 51.738 miles de euros.

En cualquier caso, el Grupo está en negociación con los distintos fondos vencidos al objeto redistribuir el calendario de pago y/o liquidar la deuda viva mediante la dación en pago de activos inmobiliarios.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe, a 31 de diciembre de 2020 y 2019 del Grupo es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Proveedores	12.090	5.744
Proveedores, efectos a pagar	5.800	-
Proveedores por compras de activos inmobiliarios	1.265	-
Anticipos de clientes	377	303
Total	19.532	6.047

El epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de

las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

La Sociedad Dominante es la cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal desde el 1 de enero de 2016. Dicho régimen incluye únicamente las sociedades participadas en España, directa o indirectamente, en al menos el 75% de su capital, (excepto Navarra y País Vasco cuya gestión del impuesto la realiza las diputaciones forales). El número de grupo fiscal es el 0336/15.

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Miles de euros							
	31.12.2020				31.12.2019			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corriente	No Corriente						
Hacienda Pca IVA/IGIC	679	-	459	-	336	-	-	-
H.P. Impuesto corriente	16	-	-	-	12	-	-	-
H.P. Acreedora por IRPF	-	-	242	-	-	-	23	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	300	-	-	-	7	-
Hacienda Pública acreedora por sanciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados	-	-	3.962	-	-	-	4.559	-
Otros	206	-	832	-	199	-	490	-
Impuesto diferido	-	840	-	719	-	113	-	-
Total	901	840	5.795	719	547	113	5.079	-

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

14. Ingresos y gastos

a) *Ingresos por ventas*

El desglose de las ventas del Grupo por tipología de ingreso, de los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Ventas	19.843	5.422
Alquileres y otros	1.399	516
	21.242	5.938

La distribución de la cifra de negocios, de los ejercicios 2020 y 2019, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

Ejercicio 2020

Comunidad	Miles de euros		
	Ventas	Alquileres y Otros	Total
Andalucía	3.232	-	3.232
Madrid	-	503	503
Pais Vasco	11.879	872	12.750
Castilla La Mancha	3.990	-	3.990
Navarra	742	-	742
Valenciana	-	24	24
Total	19.843	1.399	21.242

Ejercicio 2019

Comunidad	Miles de euros		
	Ventas	Alquileres y Otros	Total
Castilla La Mancha	2.479	5	2.484
Madrid	-	483	483
Valencia	-	24	24
Andalucía	-	21	21
Total	2.479	533	3.012

b) Aprovisionamientos

El desglose de los importes registrados como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Variación de existencias	14.960	3.400
Obras y servicios	-	170
Variación de deterioro de existencias	-	575
Aprovisionamientos	14.960	4.145

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Sueldos y salarios	2.935	330
Indemnizaciones	-	78
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.127	112
Otros gastos sociales	-	-
Total	4.062	520

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, en el primer semestre de 2020 y 2019 por categorías y sexos son las siguientes:

	Número medio de empleados	
	31.12.2020	31.12.2019
Hombres	66	7
Mujeres	17	5
Total	83	12

d) Ingresos y gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Intereses financieros y otros ingresos asimilados	9.803	2.201
Ingresos financieros	9.803	2.201
Intereses de deudas con entidades de crédito y obligaciones	(5.116)	(3.248)
Gastos financieros	(5.116)	(3.248)
Variación de valor razonable en instr. financ.	36	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	36	-
Deterioro neto de instrumentos financieros	-	-
Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	120	-
Deterioro y resultado de instrumentos financieros	120	-
Resultado de sociedades valoradas por puesta en equivalencia	-	-
Resultado financiero	4.843	(1.047)

El epígrafe de "Intereses financieros y otros ingresos asimilados" recoge, principalmente, ingresos financieros derivados de los procesos de refinanciación de la deuda financiera del Grupo.

15. Saldos y operaciones con partes vinculadas y gastos

Todas las operaciones de partes vinculadas se han realizado o están en proceso de ejecución a precios de mercado, habiendo tenido conocimiento el Consejo de Administración y habiéndose ausentado de la votación el consejero vinculado.

Ejercicio 2020

A fecha 31 de diciembre de 2020, el detalle por sociedad con partes vinculadas es el siguiente:

Operaciones con partes vinculadas con efectos en el Resultado

Nombre o denominación social	Naturaleza	Detalle	Miles de Euros
Quantium Venture, S.L.	Otros gastos de explotación	Contrato Consejero Ejecutivo 2020 ⁽¹⁾	180
	TOTAL		180

⁽¹⁾ Gastos devengados durante el ejercicio 2020 en concepto de Contrato Anual de Consejero Ejecutivo

Las transacciones realizadas por Quantium Venture, S.L., durante el primer semestre de 2020, descritas como "otros gastos de explotación", se elevan a 90 miles de euros (180 miles de euros en el ejercicio 2019) y corresponden al devengo de derivado de los contratos en el marco del contrato como miembros del consejo de administración y por las funciones ejecutivas realizadas a la Sociedad.

Saldos con partes vinculadas (en miles de euros)

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Otras deudas no corrientes	Otras deudas corrientes	Acreedores comerciales
Quantium Venture, S.L.	Accionista / Consejero	-	-	-
Alza Residencial S.L.	Vinculada - Accionista	603	624	-
Laite Business, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
TOTAL		603	632	-

Ejercicio 2019

A fecha 31 de diciembre de 2019, el detalle por sociedad con partes vinculadas es el siguiente:

Operaciones con partes vinculadas con efectos en el Resultado

Nombre o denominación social	Naturaleza	Detalle	Miles de Euros
Quantium Venture, S.L.	Otros gastos de explotación	Contrato Consejero Ejecutivo 2019 ⁽¹⁾	180
	TOTAL		180

⁽¹⁾ Gastos devengados durante el ejercicio 2019 en concepto de Contrato Anual de Consejero Ejecutivo

Las transacciones realizadas por Quantium Venture, S.L., durante el ejercicio 2019, descritas como "otros gastos de explotación", se elevan a 180 miles de euros y corresponden al devengo derivado de los contratos en el marco del contrato como miembros del consejo de administración y por las funciones ejecutivas realizadas a la Sociedad.

Saldos con partes vinculadas (en miles de euros)

Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Otras deudas no corrientes	Otras deudas corrientes	Acreedores comerciales
Quantium Venture, S.L.	Accionista / Consejero	-	-	-
Alza Residencial S.L.	Vinculada - Accionista	603	624	-
Laite Business, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	Vinculada - Consejero	-	4	-
TOTAL		603	632	-

Todas las operaciones de partes vinculadas se han realizado o están en proceso de ejecución a precios de mercado, habiendo tenido conocimiento el Consejo de Administración de compañía y habiéndose ausentado de la votación el consejero vinculado.

La regulación general de los conflictos de interés aplicable a las operaciones con partes vinculadas, se desarrolla en el artículo 2 y 7 del Reglamento Interno de Conducta en donde se establecen los principios generales de actuación de las Personas Afectadas, el procedimiento de comunicación de conflictos, la definición de potenciales conflictos, y la obligación de actualización de la información relativa a potenciales conflictos.

Además, el art. 31.h) del Reglamento del Consejo de Administración ha encomendado a la Comisión de Auditoría la función de velar por el cumplimiento de los requisitos establecidos para dichas operaciones, reservándole a esta la competencia para el análisis y autorización de operaciones con partes vinculadas, debiendo esta emitir informe sobre dichas operaciones desde el punto de vista de la igualdad de trato y de las condiciones de mercado, de conformidad con lo establecido en los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, y la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales.

16. Información legal relativa al Consejo de Administración

a) **Composición del Consejo de Administración**

El consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 6 miembros a 31 de diciembre de 2020, siendo su composición la siguiente:

Consejero	Representante	Cargo	Condición
Quantium Venture, S.L.	D. Juan Antonio Acedo Fernández	Presidente Consejero Delegado	Ejecutivo
Sanzar Asesoría S.L.	D. Ignacio Checa Zavala	Vocal	Independiente
D. Luis Ramos Atienza	-	Vocal	Independiente
D. Ignacio Alonso Villalobos de la Viesca	-	Vocal	Independiente
D. Adolfo José Guerrero Hidalgo	-	Vocal	Independiente
D. Pablo Cobo del Moral	-	Vocal	Independiente
D. Iván Cuadrado López	-	Secretario no Consejero	-

b) **Retribución del Consejo de Administración**

A fecha de de los presentes Estados Financieros Intermedios consolidados no están previstas modificaciones sustanciales en la política de remuneraciones de Urbas Grupo Financiero, S.A. por lo que se prevé que siga vigente la política aprobada en la Junta General de la Compañía. Ello no obstante, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, revisa anualmente la política retributiva del Consejo de Administración en virtud de las funciones que le corresponden legalmente y conforme a la normativa interna ya referida.

La política retributiva de la Compañía engloba dos tipos de retribuciones: la derivadas de la pertenencia al órgano de administración y las retribuciones a los consejeros ejecutivos.

- Remuneraciones de los consejeros por el ejercicio de sus funciones en su condición de tales:

Las retribuciones derivadas de la pertenencia al órgano de administración se componen:

1.- De una cantidad fija por su pertenencia al órgano de Administración y que se fija en función del cargo ocupado y para el que han sido designados de conformidad con los siguientes criterios:

- Presidente: 80.000 euros.
- Vicepresidente: 60.000 euros.
- Vocal: 4.000 euros.
- Secretario: 25.000 euros.
- Consejero Coordinador: 5.000 euros.

2.- Dietas por asistencia a cada sesión del Consejo y de sus comisiones que consisten en un importe fijo por sesión por asistencia efectiva. Las dietas se fijan en las siguientes cantidades, no teniendo influencia en dichas dietas el cargo ocupado por cada uno de los consejeros: La dieta por asistencia al Consejo de Administración es de 750 euros y la dieta por asistencia a las Comisiones es de 500 euros.

Además de ello, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones acordó la aprobación y ratificación de contratos a suscribir por la sociedad con la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L. y QUANTIUM VENTURE S.L., debido a la condición de Consejero Delegado de la compañía de la primera, y de Vicepresidente apoderado de la segunda, y reuniendo ambas la condición de Consejero Ejecutivos de la compañía, de conformidad con lo previsto en el art. 249.3 de la Ley de Sociedades de Capital, en su nueva redacción dada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo.

En dicho sentido se acordó suscribir contrato con los consejeros citados por el que esta se compromete a desempeñar las funciones propias de Consejeros ejecutivos de la Sociedad Dominante, de conformidad con las previsiones legales y estatutarias, sometido por ello a todas las obligaciones de lealtad y diligencia previstas. Como contraprestación la Compañía retribuirá a dichas sociedades con la cantidad de 15.000 euros mensuales en concepto de honorarios, cantidad que se verá incrementado en su caso con los impuestos correspondientes, sin que sus representantes físicos cobren retribución alguna adicional a la expuesta. No se prevén indemnizaciones por cese anticipado, teniendo dichos contratos duración por periodos anuales prorrogables salvo que estas cesen en su cargo de forma anticipada, momento en el cual se dará por terminado el contrato previsto sin que ello dé lugar a indemnización alguna.

El Consejo de Administración de fecha 14 de enero de 2019, acordó designar a la sociedad QUANTIUM VENTURE S.L. para el ejercicio del cargo de Consejero Delegado de la Compañía.

Igualmente se aceptó la renuncia presentada por la sociedad Robisco Investment S.L., a su puesto como miembro del Consejo de Administración, comunicada por carta al Consejo de Administración, mostrándole su más sincero agradecimiento por la labor desempeñada en atención a la diligencia y colaboración demostrada en todo momento, así como a las funciones y cargos que ha venido desempeñando como Presidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de la compañía, cargo para el que fue designado mediante acuerdo del Consejo de Administración de la Compañía de fecha 11 de julio de 2018.

Debido a la renuncia presentada por la sociedad Robisco Investment S.L., y a la designación de QUANTIUM VENTURE S.L. para el ejercicio del cargo de Consejero Delegado, de fecha 14 de enero de 2019, durante el ejercicio 2019, únicamente dicha sociedad ha devengado la contraprestación descrita.

Durante el ejercicio 2020 no se han devengado remuneraciones a favor de los consejeros, salvo las asociadas al contrato de consejero ejecutivo, lo cual se llevará a cabo en el Informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que se eleve al Consejo de Administración de Urban Group Financiero, S.A. en relación con la propuesta de acuerdo de aprobar con carácter consultivo el informe sobre remuneraciones de los consejeros a la próxima Junta General ordinaria a celebrar.

Por tanto a fecha 31 de diciembre de 2020, únicamente se habrían devengado las retribuciones pactadas con los Consejeros Ejecutivos, en virtud de los contratos aprobados por el Consejo de Administración y suscritos por la sociedad con la sociedad QUANTIUM VENTURE S.L., debido a la condición de Consejero Delegado de la compañía, y reuniendo la condición de Consejero Ejecutivo de la compañía, de conformidad con lo previsto en el art. 249.3 de la Ley de Sociedades de Capital, en su nueva redacción dada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, en virtud de los cuales la Compañía abonará la cantidad de 15.000 € mensuales, cantidad que se verá incrementado en su caso con los impuestos correspondientes, no estando previstas indemnizaciones por cese anticipado, teniendo dichos contratos duración por periodos anuales prorrogables salvo que estas cesen en su cargo de forma anticipada, momento en el cual se dará por terminado el contrato previsto sin que ello dé lugar a indemnización alguna.

Por último, de conformidad con lo establecido en los Estatutos Sociales y de las necesidades de la Compañía, y en coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Compañía en cada momento, así como con la escasez de recursos y la política de reducción de costes que debe presidir toda la actuación del Consejo de Administración de la Compañía, éste previsto la sustitución del pago en metálico de las cantidades devengadas por el reconocimiento de éstas y la posibilidad de su capitalización mediante compensación de créditos según las condiciones que al efecto se aprueben por la Junta General de la Compañía.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores

Los administradores de la sociedad y las personas vinculadas a ellos, no han comunicado a la propia Sociedad o al resto de administradores que hubieran incurrido en alguna situación de conflicto de interés, directo o indirecto, de conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014 de 3 de diciembre, por la que se reforma dicha norma para la mejora del gobierno corporativo.

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2020

1.- Introducción

El presente informe se enmarca en las obligaciones de publicación de información financiera periódica de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1362/2007, en relación con los requisitos de transparencia que atañen a la compañía, y en concreto, referido al informe financiero anual relativo al periodo comprendido entre el 1 de enero hasta el 31 de diciembre del ejercicio 2020.

Como introducción, debemos referirnos a que las cuentas de pérdidas y ganancias publicadas recogen unos beneficios de 8.041 miles de euros a nivel consolidado, frente a los 1.484 miles de euros de pérdidas declarados en el mismo periodo del ejercicio anterior, lo cual supone consolidar los resultados positivos obtenidos en el primer trimestre de 2020 (1.101 miles de Euros) y primer semestre de 2020 (1.736 miles de Euros).

La cifra de negocios consolidada del ejercicio 2020 ha ascendido a 21.212 miles de euros, lo cual supone triplicar las cifras obtenidas durante el mismo periodo del 2019 (5.938 miles de euros) consolidando la línea de crecimiento.

2.- Entorno y tendencia prevista

El ejercicio 2019 y 2020, hasta el mes de marzo, se había caracterizado por la consolidación del ciclo de recuperación en el sector inmobiliario en general manteniendo su fase de expansión en oferta y demanda iniciada en el ejercicio 2017 gracias, fundamentalmente, al crecimiento del empleo, el atractivo de la vivienda como inversión y los reducidos costes de financiación existentes hasta la fecha.

Según el INE, España cerró 2019 con 19.408.538 afiliados a la Seguridad Social, 384.373 más que el mismo mes del año anterior.

A ello se unió un nuevo incremento de los salarios pactados en convenio. La subida salarial media pactada en los convenios vuelve a niveles precrisis. En 2019, el incremento de los 3.536 convenios con efectos económicos conocidos y registrados se situó en el 2,33%, el mayor desde el año 2008 (3,6%), según datos difundidos por el Ministerio de Trabajo. Además, las condiciones financieras seguían

siendo beneficiosas para aquellos que requieren financiación ajena a la hora de adquirir una vivienda.

Todo en un contexto de crecimiento demográfico. Según el INE, la población residente en España aumentó en 392.921 personas durante el año 2019 y se situó en 47.329.981 habitantes a 1 de enero de 2020, un aspecto que impulsa la demanda potencial de vivienda".

Pero este ciclo alcista se ha visto bruscamente detenido por la horrible pandemia ocasionada por el COVID19 a nivel mundial y que ha afectado de manera muy sensible al conjunto de España en el aspecto sanitario con un número de infectados y de fallecidos inimaginable antes de que comenzara. En el caso de España, al igual que en la mayoría de los países de nuestro entorno, esta horrible situación sanitaria ha venido acompañada de una terrible crisis financiera derivada, fundamentalmente, del cese o/y parón enorme de la actividad de la mayoría de los sectores económicos.

El sector inmobiliario y el constructor también se han visto afectados. No obstante, el sector constructor ha sido menos afectado que otros y el sector inmobiliario, según los expertos, si bien ha sufrido una bajada de precios, esta no ha sido muy significativa y se estima que se recuperará en los próximos meses, a la par que la mejora de la evolución de la pandemia.

3.- Actividad desarrollada por la Sociedad en el ejercicio 2020 y evolución previsible.

Con fecha 23 de marzo de 2020 (número de registro CNMV 106), URBAS anunció la adquisición del 100% de la emblemática empresa de ingeniería y construcción CONSTRUCCIONES MURIAS, S.A.

CONSTRUCCIONES MURIAS superó en 2019 los 40 millones de euros de facturación, y su cartera de proyectos tenía en el momento de la adquisición un valor aproximado de 135 millones de euros, entre los que se encuentran el desarrollo de parte del Ensanche de Bilbao, un proyecto de construcción de viviendas en Calero-Barakaldo, el tramo Olite-Tafalla del Tren de Alta Velocidad Zaragoza-Pamplona, diversas actuaciones en establecimientos hoteleros en Baleares y la franja mediterránea, así como diversos proyectos de obra civil y edificación para distintas administraciones locales, autonómicas y estatales.

La sociedad adquirida es un referente en el sector de la construcción en el País Vasco desde hace más de 45 años gracias a su participación en la construcción de algunos proyectos representativos como la autovía Gipuzkoa-Navarra, distintos tramos del Tren de Alta Velocidad, el Hospital Onkológico, la Estación de Autobuses de Donostia, o el nuevo Estadio de San Mamés.

La integración de CONSTRUCCIONES MURIAS en URBAS ha supuesto un fuerte impulso a los ingresos de URBAS y servirá para potenciar su Plan de Negocio, diversificar su actividad y facilitar la entrada en nuevos mercados. Adicionalmente, crea nuevas sinergias con la integración en el grupo de una actividad complementaria con la de promoción inmobiliaria y gestión de suelo, actividades en las que

URBAS está especializada y que, a partir de ahora, desarrollará también sobre la cartera de suelo que su nueva filial tiene distribuida por el País Vasco.

URBAS, aportará parte de su propia cartera de obra a su nueva filial, con el objetivo de potenciar el Plan de Negocio de esta última y favorecer la expansión de CONSTRUCCIONES MURIAS en el resto del territorio nacional.

Esta adquisición supondrá un fuerte incremento de los ingresos de URBAS, que sigue avanzando con su plan de reducción de deuda financiera a la par que sigue aumentando su actividad inmobiliaria.

Así, la cifra de negocios consolidada durante el primer semestre del ejercicio 2020 ha ascendido a 7.340 miles de euros, lo cual supone un cambio total en la Cuenta de Resultados de URBAS, que en el primer semestre de 2019 alcanzó unas ventas consolidadas de 257 miles de euros.

Además, la adquisición de fecha 6 de agosto del 2020 del 100 % del capital social de la compañía MATERIALES CERAMICOS MATERIAS PRIMAS S.L., con NIF B-273553804, domiciliada en Lugo, Rúa Do Conde, 24, Entlo, ha dado lugar a una nueva rama de actividad. Dicha sociedad es titular de cinco concesiones mineras de feldespatos sitas en el Concello de MURAS (LUGO), denominadas, SILAN, SAN ACISLO, AMPLIACION A SAN ACISLO, JOSE Y AMPLIACION A JOSE, y la finalidad es iniciar la explotación de dichas concesiones, debido a la rentabilidad de la venta de dicho material en el mercado actual. El yacimiento es considerado por los expertos como uno de los más importantes a nivel europeo, con unas reservas estimadas en unos 600 millones de euros a valor actual del mineral. Para su explotación se aprovecharán las sinergias adquiridas con la compra de Construcciones Murias S.A. por disponer ésta de los medios materiales y humanos necesarios, facilitando así en gran medida la posibilidad de explotación y de obtención de rentabilidad de la mina, que participará con su personal técnico especializado y con su maquinaria en la explotación de la mina. Esta adquisición permite a la promotora seguir diversificando su negocio y garantiza a la compañía un negocio con generación de caja recurrente, al sumar a su grupo empresarial una actividad prolongada en el tiempo, ya que la explotación del yacimiento se extenderá durante varias décadas considerando las reservas actuales de la mina.

Adicionalmente se continuará la política destinada a la contención de los gastos generales y financieros junto con la reducción de la deuda que se mantiene con las entidades bancarias, y como consecuencia de los gastos financieros, reducción que prevemos continúe la evolución manifestada en los últimos ejercicios y que sea muy significativa durante los próximos meses por las negociaciones que se están llevando a cabo en la actualidad.

En esta línea, la compañía considera necesario para garantizar el cumplimiento de sus compromisos económicos y la continuidad de la actividad, seguir con la reducción del pasivo no financiero a través de la realización de nuevas ampliaciones de capital mediante compensación de créditos, como ha ocurrido con la última ampliación de capital llevada a cabo en mayo de 2020 por importe total de 1.511 miles de euros, entre capital social y prima de emisión. A esto hay que unir la necesidad de reestructuración del pasivo financiero por la línea de la reducción del mismo, bien por medio de

daciones en pago o ejecución extrajudicial y por la línea de la refinanciación de deuda vencida sin que ello genere un mayor coste añadido.

4.- Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2020 el capital social inscrito en el Registro Mercantil de Madrid asciende a TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTE EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (346.395.420,15 €), distribuido en 34.639.542.015 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 34.639.542.015.

Durante el primer semestre de 2020 se llevó a cabo una ampliación de capital por parte de la Sociedad Dominante por un importe total nominal de 1.209.108,52 €, más una prima de emisión de 302.277,14 €, lo que hace un total de 1.511.385,66 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 120.910.852 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 34.518.631.164 a la 34.639.542.015, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes, mediante compensación de créditos según autorización aprobada en virtud de acuerdo contenido en el punto Tercero del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el 28 de junio de 2019.

Como entidad cotizada, la compra de participaciones significativas de Urbas Grupo Financiero S.A. está sujeta a comunicación al emisor y a la CNMV. De igual forma la adquisición de un porcentaje superior al 30% de capital determina la obligación de formular una OPA.

Las participaciones de capital superiores al 3% (directas más indirectas) a 31 de diciembre de 2020 son las que a continuación se indican, de acuerdo con las comunicaciones remitidas a la CNMV:

- D. Juan Antonio Ibáñez Fernández directamente a través de Robisco Investment, S.L. 0,018 % e indirectamente a través de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., un 0,058 % y a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, controlada por D^a María Pilar López Vegas, cónyuge de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, 27,719 %, haciendo un total de 27,795 %
- 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: 27,719 %.
- La Compañía Alza Real Estate S.A., titular de un 19,799 % del capital social.
- La Compañía Artagar S.A., titular indirectamente a través de las sociedades Bariantes S.L., Catua Business S.L., Mercury Building S.L., Portosilva Europea S.L., y Rentas Madrid Capital S.AL., de un 5,232 % del capital social.
- D. José Antonio Bartolomé Nicolás, titular indirectamente a través de la sociedad Euro Cometa S.L., de un 5,266 % del capital social.

Durante el primer semestre del ejercicio 2020 se contrataron un total de 4.213 millones de acciones, lo que equivale a unos 28 millones de euros de contratación, aproximadamente. Este volumen de acciones contratadas supone una rotación en el semestre de 1,1 veces el capital autorizado a cotizar.

En materia de pactos parasociales entre accionistas que afecten a la compañía, en sesión del Consejo de Administración de fecha 14 de enero de 2019, se acordó la suscripción de pacto parasocial con las entidades DARIVENIA MARKETS S.L. y QUANTIUM VENTURE S.L., representantes de los dos máximos accionistas de la Compañía. Dicho pacto parasocial tiene la finalidad de dotar a la Compañía de la liquidez necesaria, atendiendo en nombre de esta los pagos a los que viene obligada en virtud de su actividad ordinaria, así como de su situación patrimonial actual y las dificultades de tesorería que viene atravesando.

Por ello, los accionistas significativos mayoritarios propusieron contribuir a consolidar la estabilidad de la Compañía y su reforzamiento en los momentos actuales, por lo que han celebrado conversaciones tendentes a atender los pagos y obligaciones mencionados, adquiriendo como contraprestación una determinada participación en el capital social de URBAS, suscribiendo a tal efecto un Pacto Parasocial con el fin de sentar las bases de regulación de relación entre ellos, en cuanto resulten titulares de las acciones mencionadas, y fijando que sus reglas de actuación, conforme a lo establecido en legislación vigente aplicable, y en cumplimiento del régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, y especialmente en lo referido al artículo 82 de la L.M.V., y 530 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital.

Mediante dicho pacto las sociedades DARIVENIA MARKETS S.L. y QUANTIUM VENTURE S.L. se comprometieron a dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el ejercicio 2019 y como mínimo hasta el 31 de diciembre de 2019, permitiéndola seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad.

Con fecha 17 de diciembre de 2019 se ha renovado la ampliación del plazo de dicho pacto parasocial, estableciendo como nuevo límite del mismo diciembre de 2020, Hecho Relevante comunicado a la CNMV en la misma fecha (nº de registro 284633)

5.- Autocartera y obligaciones convertibles

La Junta General celebrada el 19 de julio de 2016 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 a un precio no inferior al diez por ciento de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. Dicha autorización tiene una duración de 5 años contados a partir de la fecha de la

Junta General mencionada y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

La sociedad no dispone de autocartera a 31 de diciembre de 2020.

En la Junta General de 19 de julio de 2016 se autorizó al Consejo de Administración durante el plazo improrrogable de cinco años, 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, y en una o varias veces para la emisión de bonos u obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de la sociedad, 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, siempre y cuando al ejercitar la delegación se proceda a los informes preceptivos que determina la legislación vigente tanto del propio Consejo como el Auditor independiente que se designe. La cifra máxima de las emisiones autorizadas bajo dicha delegación no podrá superar la cifra global de CIENTO 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.

Por último, en la Junta General del día 28 de junio de 2019 se acordó Aumentar el capital social de la compañía hasta la cifra máxima de TREINTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS (39.476.643,87 €), correspondiendo TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS QUINCE EUROS CON ONCE CÉNTIMOS (31.581.315,11 €) a valor nominal de las acciones emitidas, y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (7.895.328,76 €) a la prima de emisión, mediante compensación de créditos que cumplen los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, , delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, determinando para ello la fecha de efectiva ampliación por compensación en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escritura publicas de ampliación de capital. A fecha de hoy no se ha hecho uso de la autorización concedida.

6.- Consejo de Administración y Estatutos.

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 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 29 de junio de 2018, acordó fijar el número de Consejeros en ocho.

El Consejero Delegado ostenta amplias facultades de representación y gestión para atender los asuntos ordinarios de la Sociedad y de su Grupo. El Consejo de Administración de fecha 14 de enero de 2019, acordó designar a la sociedad QUANTIUM VENTURE S.L. para el ejercicio del cargo de Consejero Delegado de la Compañía.

El Consejo de Administración está compuesto a 31 de diciembre de 2020 por los siguientes miembros:

Presidente: QUANTIUM VENTURE S.L., representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández.

Vocal: SANZAR ASESORÍA S.L., representada por D. Ignacio María Florentino Checa Zavala.

Vocal: D. Luis Ramos Afienza.

Vocal: D. Ignacio Alonso Villalobos de la Viesca.

Vocal: D. Adolfo José Guerrero Hidalgo.

Vocal: D. Pablo Cobo Moral.

Y como Secretario, no miembro del Consejo de Administración, D. Iván Cuadrado López.

7.- Grupo

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Grupo Financiero S.A. son las que a continuación se indican, recogándose entre paréntesis la participación de esta última: Desarrollos Renovables Zimmermann S.L. (100%), Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. (100%), Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. (100%), El Decano Audiovisual (40%) y Urbas Cienfuegos, S.L. (100%).

A su vez Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. es propietaria, en parte, de Guadahermosa Activos S.L., que a su vez es propietaria de Construcciones Murias, S.A. (100%) y de todas sus filiales indicadas en la nota 2 de la Memoria Consolidada al 31 de diciembre de 2020. El resto de las acciones de Guadahermosa Activos, S.L. es propiedad de Construcciones Vega Cove S.L. Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. también es propietaria de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. (100%) y de Gespar Propiedades S.L. (100 %), siendo esta última propietaria de Urbanijar Ibérica S.L. (60 %). Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. lo es de Promotora José Luis Casso 72 S.L. (100%), Localeasy S.L. (100%),

Inversiones Playa Mayor S.L. (100%), Amantani Inversiones (100%) y Construcciones Vega Cove (100%), siendo esta última propietaria de Terlemudes S.L.U. (100%) y Divertiendas S.L.U. (100%). Por último Jose Luis Casso 72 S.L. es propietaria de Alza Parque Logístico S.L.U. (100%) y Proyectos Inmobiliarios la Campiña (100%).

Por último, durante el ejercicio 2020, las participadas Construcciones Vega Cove S.L., Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. y Promotora José Luis Casso 72 S.L. han constituido la sociedad Urbas Inversiones Finalistas y Desarrollos S.L. que es 100 % propiedad de estas.

8.- Gastos de investigación y desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados

Ni la Sociedad dominante ni el Grupo consolidado han incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio de 2020 ni disponen de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2020.