



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

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
31 DE DICIEMBRE DE 2022**

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		2022	2021
Activos intangibles	14	155.575	178.085
Inmovilizado material	15	24.643	25.063
Inversiones inmobiliarias	16	69.153	64.798
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	17	1.412	1.412
Activos financieros no corrientes	12	28.174	26.449
Activo por impuesto diferido	29	41.119	44.188
Otros activos no corrientes	18	15.639	982
ACTIVO NO CORRIENTE		335.715	340.977
Activos no corrientes mantenidos para la venta	21	7.609	9.813
Existencias	22	653.598	667.881
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	23	120.977	97.363
Otros activos financieros corrientes	12	19.397	12.902
Administraciones públicas deudoras	29	22.261	9.455
Otros activos corrientes	25	4.407	5.186
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		31.422	26.070
ACTIVO CORRIENTE		859.671	828.670
TOTAL ACTIVO		1.195.386	1.169.647

Las Notas 1 a 35 y los Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte del balance consolidado.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Miles de euros	
		2022	2021
Capital suscrito	10.1	446.456	434.511
Prima de emisión	10.2	86.044	82.555
Reservas	10.3	18.250	(41.713)
Acciones propias		(22.720)	-
Beneficio / (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la dominante		16.246	59.963
Otros instrumentos de patrimonio neto	10.5	34.452	34.452
Ganancias / (pérdidas) acumuladas no realizadas		1.595	1.980
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la dominante		580.323	571.748
Participaciones no dominantes	10.6	14.130	14.360
PATRIMONIO NETO		594.453	586.108
Provisiones no corrientes	20	19.585	20.283
Deuda financiera no corriente	11	145.883	137.387
Pasivo por impuesto diferido	29	28.856	31.111
Otros pasivos no corrientes	19	40.501	31.860
PASIVO NO CORRIENTE		234.825	220.641
Provisiones corrientes	20	7.382	7.242
Deuda financiera corriente	11	107.971	127.822
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	24	187.570	169.938
Administraciones públicas acreedoras	29	33.128	24.526
Otros pasivos corrientes	26	30.057	33.370
PASIVO CORRIENTE		366.108	362.898
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.195.386	1.169.647

Las Notas 1 a 35 y los Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte del balance consolidado.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

OPERACIONES CONTINUADAS	Notas	Miles de euros	
		2022	2021
Importe neto de la cifra de negocios		305.302	201.552
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(16.318)	17.852
Trabajos realizados por la empresa para su activo		1.477	331
Aprovisionamientos		(180.322)	(163.960)
Otros ingresos de explotación		8.307	2.650
Gastos de personal		(47.310)	(32.464)
Depreciación y amortización	14 -16	(9.312)	(6.884)
Servicios exteriores		(39.027)	(23.617)
Tributos		(5.018)	(3.479)
Variación de las provisiones de tráfico		(149)	(1.993)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado		123	1.651
Exceso de provisiones		308	772
Otros resultados de explotación		(1.396)	1.073
Resultado por toma de control de sociedades dependientes	7	-	20.542
RESULTADO (BENEFICIO) DE EXPLOTACIÓN	27	16.665	14.026
Ingresos financieros		19.145	78.150
Gastos financieros		(17.266)	(31.138)
Diferencias positivas / (negativas) de cambio		(894)	(887)
Resultado por la venta de activos financieros no corrientes		(77)	370
RESULTADO FINANCIERO	28	908	46.495
RESULTADO INVERSIONES CONTABILIZADAS POR EL METODO DE LA PARTICIPACIÓN		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		17.573	60.521
Impuesto sobre beneficios	29	(1.001)	(388)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		16.572	60.133
Propietarios de la dominante		16.246	59.963
Participaciones no dominantes		326	170
BENEFICIO POR ACCION ATRIBUIDO A LOS PROPIETARIOS DE LA DOMINANTE	30	Euros por acción	
Básico		0,00037	0,00162
Diluido		0,00037	0,00158

Las Notas 1 a 35 y los Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

	Miles de euros	
	2022	2021
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	16.672	60.133
Resultado atribuido a la Sociedad dominante	16.246	59.963
Participación no dominante	326	170
Ingresos y gastos directamente imputados en el patrimonio neto		
Diferencias de conversión	(385)	1.980
Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	16.187	62.113
Atribuidos a la Sociedad dominante	15.861	61.943
Atribuidos a participaciones no dominantes	326	170

Las Notas 1 a 35 y los Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte del estado de resultado global consolidado.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

Miles de euros	Capital suscrito	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio atribuible a los propietarios de la dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto	Diferencias de conversión	Participaciones no dominantes	Total patrimonio neto
(Nota 10)								
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	346.395	56.351	(81.078)	10.040	-	-	839	332.547
Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	-	59.963	-	1.980	170	62.113
Operaciones con socios o propietarios:								
Aumentos de capital	88.116	26.204	-	-	-	-	-	112.320
Combinación de negocios y adquisición de activos	-	-	29.517	-	-	-	13.351	42.868
Otras variaciones de patrimonio neto:								
Distribución del resultado 2020	-	-	10.040	(10.040)	-	-	-	-
Otras variaciones:	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ampliación de capital comprometida	-	-	-	-	34.452	-	-	34.452
- Otros movimientos	-	-	(192)	-	-	-	-	(192)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	434.511	82.555	(41.713)	59.963	34.452	1.980	14.360	586.108

Las Notas 1 a 35 y los Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

Miles de euros	Capital suscrito	Prima de emisión	Reservas	Acciones propias	Resultado del ejercicio atribuible a los propietarios de la dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto	Diferencias de conversión	Participaciones no dominantes	Total patrimonio neto
(Nota 10)									
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	434.511	82.555	(41.713)	-	59.963	34.452	1.980	14.360	586.108
Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	-	-	16.246	-	(385)	326	16.187
Operaciones con socios o propietarios:									
Aumentos de capital	11.945	3.489	-	-	-	-	-	-	15.434
Combinación de negocios y adquisición de activos	-	-	-	(22.720)	-	-	-	(556)	(23.276)
Otras variaciones de patrimonio neto:									
Distribución del resultado 2021	-	-	59.963	-	(59.963)	-	-	-	-
Otras variaciones: - Ampliación de capital comprometida - Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	446.456	86.044	18.250	(22.720)	16.246	34.452	1.595	14.130	594.453

Las Notas 1 a 35 y los Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

	Nota	Miles de euros	
		2022	2021
Resultado antes de impuestos		17.573	60.521
Ajustes del resultado:		2.483	(60.127)
Amortización del inmovilizado	14-16	9.313	6.884
Otros (netos)		(6.830)	(67.011)
Cambios en el capital corriente		12.814	(21.061)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(13.544)	(445)
Pagos de intereses		(13.544)	(445)
Cobros de intereses			
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION		19.326	(21.112)
Pagos por inversiones		(2.845)	(6.632)
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio			
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		(2.845)	(6.378)
Otros activos financieros y otros		-	(254)
Cobros por inversiones		3.997	18.094
Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio		1.793	17.586
Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias		-	508
Otros activos no corrientes mantenidos para la venta		2.204	-
Otros activos financieros		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		1.152	11.462
Cobros y pagos de instrumentos de patrimonio		-	-
Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero		(14.741)	32.060
Emisión de obligaciones y otros valores negociables		-	7.800
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
Emisión de otras deudas		26.699	54.242
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(41.440)	(27.232)
Devolución y amortización de otras deudas		-	(2.750)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION		(14.741)	32.060
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		(385)	1.093
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES DE EFECTIVO		5.352	23.503
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		26.070	2.567
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		31.422	26.070

Las Notas 1 a 35 y los Anexos descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte del estado de flujos de efectivo consolidado.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

INDICE

INFORMACIÓN GENERAL

1. NUESTRAS CUENTAS ANUALES
2. #SOMOS URBAS
3. CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES
4. POLITICAS CONTABLES
5. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL EJERCICIO 2022

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

6. SEGMENTOS DE OPERACIÓN

ESTRUCTURA DEL GRUPO

7. ADQUISICIONES
8. OPERACIONES CONJUNTAS

ESTRUCTURA DE CAPITAL Y RECURSOS FINANCIEROS

9. ESTRUCTURA DE CAPITAL
10. PATRIMONIO NETO
11. DEUDA FINANCIERA
12. ACTIVOS FINANCIEROS
13. NUESTRA GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

ACTIVOS Y PASIVOS NO CORRIENTES

14. ACTIVOS INTANGIBLES
15. INMOVILIZADO MATERIAL
16. INVERSIONES INMOBILIARIAS
17. INVERSIONES CONTABILIZADAS APLICANDO EL METODO DE LA PARTICIPACION
18. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES
19. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES
20. PROVISIONES

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES

- 21. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA
- 22. EXISTENCIAS
- 23. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR
- 24. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR
- 25. OTROS ACTIVOS CORRIENTES
- 26. OTROS PASIVOS CORRIENTES

RESULTADOS

- 27. RESULTADO DE EXPLOTACION
- 28. RESULTADO FINANCIERO
- 29. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS
- 30. BENEFICIO POR ACCIÓN

OTRA INFORMACION

- 31. COMPROMISOS Y GARANTIAS
- 32. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES VINCULADAS
- 33. OTRA INFORMACIÓN ADICIONAL
- 34. INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE
- 35. HECHOS POSTERIORES

ANEXOS (*)

- ANEXO I A. Estructura societaria del Grupo Urbas
 B. Variación del perímetro de consolidación
- ANEXO II Operaciones conjuntas

(*) Los Anexos forman parte integrante de las Cuentas Anuales consolidadas

INFORMACIÓN GENERAL

1. NUESTRAS CUENTAS ANUALES

Las presentes Cuentas Anuales consolidadas¹ de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus sociedades participadas, que forman el **Grupo Urbas**, correspondientes al ejercicio 2022 han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB) y adoptadas por la Unión Europea (NIIF - UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España, y muestran la imagen fiel de su patrimonio y de su situación financiera al 31 de diciembre de 2022, así como de los resultados y de los flujos de efectivo consolidados del ejercicio terminado en dicha fecha.

La preparación de las Cuentas Anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de Urbas Grupo Financiero, S.A., sociedad dominante del Grupo Urbas. Las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2022, han sido formuladas por el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. en su reunión del 21 de abril de 2023 y se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Las correspondientes al ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Urbas Grupo Financiero, S.A. celebrada el 8 de julio de 2022.

Junto a las Cuentas Anuales consolidadas se publica el Informe de Gestión consolidado del Grupo, que integra información financiera y no financiera y, en particular, el Estado de Información no Financiera (“EINF”) consolidado que comprende, entre otros, los aspectos medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG por sus siglas en inglés).

¹ Las Cuentas Anuales consolidadas, junto con el Informe de gestión del ejercicio 2022 de Urbas Grupo Financiero, S.A., se incluyen en la página web corporativa de Urbas www.grupourbas.com.

2. #SOMOS URBAS

2.1. Grupo Urbas

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

- ✓ **Promoción inmobiliaria:** incluye los negocios de (i) promoción inmobiliaria (residencial y no residencial), (ii) gestión de suelo, (iii) gestión de activos en rentabilidad, (iv) gestión de cooperativas bajo las marcas “**AdHome**”, “**CHR**” y “**Jaureguizar**”, y (v) desarrollo y gestión de centros residenciales y sociosanitarios, bajo la marca “**Fortia**”.
- ✓ **Edificación e Infraestructuras (Construcción):** incluye los negocios de construcción e infraestructuras bajo las marcas “**Joca**”, “**Ecisa**”, “**Murias**” y “**Urrutia**”.
- ✓ **Energía, ingeniería e industria:** incluye los negocios de: (i) autoconsumo fotovoltaico (bajo la marca “**Sainsol**”), (ii) la minería (bajo la marca “**Ksilan**”), (iii) el desarrollo de proyectos de energías renovables y la gestión de activos energéticos e instalaciones de eficiencia energética, y (iv) la ingeniería y arquitectura (bajo la marca “**Ingeser**”).
- ✓ **Servicios:** incluye los negocios de vigilancia y protección de establecimientos, bienes y personas bajo la marca “**KUO**”.

Nuestra actividad internacional que supone aproximadamente el 18% del importe de la cifra de negocios del Grupo (2021: 18 %), se lleva a cabo a través de filiales, sucursales y/o a través de la participación en operaciones conjuntas (consorcios).

El organigrama societario y los cambios en la composición del Grupo se incluyen en el Anexo I de estas Cuentas Anuales consolidadas.

2.2. Urbas Grupo Financiero, S.A.

Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante “la Sociedad” o la “Sociedad dominante”) es la sociedad matriz del Grupo Urbas, fue constituida el 20 de octubre de 1944 en España con la denominación de Urbanizaciones y Transportes, S.A. Con fecha 29 de marzo de 2006 cambió su denominación social por la de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A., nuevamente modificada el 29 de enero de 2007 por la de Urbas Guadahermosa, S.A. El 30 de septiembre de 2011 cambio dicha denominación social por la actual. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 33866, Folio 165, Sección 8, Hoja M-138.308 y esta provista de C.I.F. número A-08049793, con domicilio social en la calle Gobelás, número 15 de Madrid.

A continuación, se indican los siguientes anexos fundamentales requeridos según la taxonomía ESEF y en concordancia con la norma técnica 32-60-254 desarrollada por la Autoridad Europea de Valores y Mercados (AEM) publicada el 18 de diciembre de 2017:

- ✓ Forma Jurídica: Sociedad Anónima
- ✓ Dirección sede Social: Calle Gobelás, 15 - 28023 Madrid
- ✓ País de constitución: España
- ✓ Centro principal de actividad: Calle Gobelás, 15 - 28023 Madrid
- ✓

2.3. Adquisición inversa Urbas - Aldira

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

Con fecha 6 de junio de 2014, Urbas y Alza Real Estate, S.A. (“Alza”) firmaron el acuerdo de integración de Alza Residencial, S.L., filial de Alza en Urbas, mediante el cual Urbas realizaría una ampliación de capital no dineraria, con exclusión del derecho de suscripción preferente, que sería íntegramente suscrita por Alza y el resto de los accionistas minoritarios mediante la aportación del 100% de las participaciones de Alza Residencial, S.L.

Con fecha 17 de septiembre de 2014, Urbas, Alza y Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L (“Aldira”) firmaron una adenda al mencionado acuerdo de integración, mediante la cual se modificaba el perímetro de la operación descrita, que se realizaría mediante una aportación previa a Aldira de los activos de Alza Residencial, S.L. y una posterior aportación a Urbas de las participaciones de Aldira resultantes.

Consecuentemente, los socios de Aldira aportarían la totalidad de sus participaciones a Urbas a un valor razonable de aproximadamente 384 millones de euros lo cual contribuyó a fortalecer sustancialmente el balance final resultante de Urbas tras la integración, siendo la intención de ambas partes la de llevar a cabo una recapitalización y refinanciación del grupo resultante Urbas-Aldira.

Con fecha 21 de mayo de 2015, el Consejo de Administración de Urbas aprobó el proyecto de adquisición de Aldira, el cual se llevó a cabo mediante la ampliación de capital en la cual Urbas (sociedad adquirente a efectos legales) emitió acciones para adquirir la participación de Aldira (sociedad adquirida a efectos legales). Debido a que los aportantes de la sociedad adquirida recibieron el 92% del capital social resultante tras dicha ampliación, Aldira fue considerada la sociedad adquirente a efectos contables, pasando a ser calificada dicha adquisición como “*adquisición inversa*” todo ello en base a lo dispuesto por la Norma Internacional de Información Financiera 3 “Combinaciones de Negocio”. De esta manera la Sociedad Adquirente Legal (Urbas) fue considerada sociedad contable adquirida, mientras que la Sociedad Adquirida Legal (Aldira) fue considerada sociedad adquirente contable.

El 10 de julio de 2015 la Junta General de Accionistas de Urbas aprobó la adquisición de Aldira, la cual tuvo efectos contables el 30 de junio de 2015, quedando inscrita la operación en el Registro Mercantil el 24 de septiembre de 2015.

La adquisición inversa se contabilizó considerando que la sociedad adquirente legal fue la adquirida a efectos contables. El importe de la contraprestación entregada se determinó por el valor razonable del número de instrumentos de patrimonio de la adquirida legal que habrían sido necesarios emitir para entregar a los accionistas de la sociedad adquirente legal el mismo porcentaje de instrumentos de patrimonio de la entidad combinada.

3. CRITERIOS DE ELABORACION DE ESTAS CUENTAS ANUALES

3.1. Bases de presentación

3.1.1. Cumplimiento con NIIF

Las Cuentas Anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de Urbas Grupo Financiero, S.A. y de sus sociedades participadas y se ha elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB) y adoptadas por la Unión Europea (UE) a 31 de diciembre de 2022 y demás disposiciones del marco normativo aplicable.

3.1.2. Convención del coste histórico

Las Cuentas Anuales consolidadas se han preparado sobre la base del coste histórico, excepto para ciertos activos y pasivos financieros valorados a valor razonable, activos mantenidos para la venta valorados a importe en libros o valor razonable menos costes de enajenación, el menor de los dos, y las combinaciones de negocio.

3.1.3. NIIF nuevas y modificaciones adoptadas por Urbas

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

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

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

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

- ✓ NIIF 17 “Contratos de Seguro”
- ✓ Modificaciones a la NIIF 17 – “Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información Comparativa)
- ✓ Modificaciones a la NIC 1 -Presentación de estados financieros y al Documento de Práctica 2: Información a Revelar sobre Políticas Contables
- ✓ Modificaciones a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones Contables y errores: definición de estimaciones contables
- ✓ Modificaciones a la NIC12 – *“Impuesto diferido asociado a activos y pasivos que surgen en una única transacción”*.

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

- ✓ Modificaciones a la NIC 1 – Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes y en particular con vencimiento condicionado al cumplimiento de covenants.
- ✓ Modificaciones a la NIIF 16 – Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.

Aunque el Grupo está actualmente analizando los potenciales impactos que esta nueva normativa pudiera tener sobre sus estados financieros, los análisis preliminares realizados hasta la fecha indican que no tendrán un impacto material.

3.2. Comparación de la información

En la comparación de la información financiera del ejercicio 2022 con la correspondiente al ejercicio 2021 hay que tener en cuenta:

- ✓ los efectos de las combinaciones de negocio y adquisiciones de activos ocurridas en ejercicio 2021 y 2022
- ✓ los efectos del proceso de refinanciación, reestructuración y cancelación de la deuda financiera ocurrido en el ejercicio 2021

Adicionalmente, algunos importes correspondientes al ejercicio 2021 han sido reexpresados aplicando la CINIIF 19 (Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio) a

la contabilización de una capitalización de deuda resultando en un mayor importe de gastos financieros y de prima de emisión por importe de 3.594 miles de euros (sin efecto patrimonial), y rebajar el valor contable de ciertas existencias inmobiliarias en un importe neto de 1.151 miles de euros por un importe neto de impuestos.

La corrección se ha llevado a cabo reexpresando cada una de las partidas afectadas de las Cuentas Anuales consolidadas (balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de resultado global consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y estado de flujos de efectivo consolidado)

3.3. Principios de consolidación

Urbas clasifica las inversiones como sociedades dependientes, acuerdos conjuntos y asociadas en función del control que ejerce sobre ellas:

3.3.1. Dependientes

Las dependientes son todas las entidades sobre las que el grupo tiene control. El grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene capacidad para influir sobre estos rendimientos a través del poder para dirigir las actividades de la entidad. Las dependientes se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control al grupo siguiendo el método de integración global. Dejan de consolidarse a partir de la fecha en que cesa el control.

El método contable de adquisición se usa para contabilizar las combinaciones de negocios por el grupo.

Se eliminan las transacciones intragrupo, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del grupo. También se eliminan las pérdidas no realizadas a menos que la transacción proporcione evidencia de deterioro del valor del activo transferido. Las políticas contables de las dependientes se cambian cuando es necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el grupo.

Las participaciones no dominantes en los resultados y el patrimonio neto de las dependientes se muestran separadamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado consolidado de resultados, el estado consolidado del resultado global, el estado consolidado de cambios en el patrimonio neto y en el balance consolidado, respectivamente.

3.3.2. Asociadas

Asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa, pero no tiene control ni control conjunto. Este es generalmente el caso cuando el grupo mantiene entre el 20% y el 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de la participación (véase sección (iv) más abajo), después de reconocerse inicialmente a coste.

3.3.3. Acuerdos conjuntos

Urbas desarrolla acuerdos conjuntos mediante la participación en negocios conjuntos controlados conjuntamente por alguna o algunas sociedades del Grupo con otras ajenas al Grupo, así como mediante la participación en operaciones conjuntas, a través de Uniones Temporales de Empresas y otras entidades similares (nota 8).

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

El Grupo aplica su juicio profesional para evaluar sus derechos y obligaciones sobre los acuerdos conjuntos teniendo en cuenta la estructura financiera y la forma jurídica del acuerdo, los términos acordados por las partes y otros hechos y circunstancias relevantes para evaluar el tipo de acuerdo conjunto. Una vez realizado tal análisis, se distinguen dos tipos de acuerdos conjuntos:

- a) Operación conjunta: Cuando las partes ostentan derechos sobre los activos y obligaciones sobre los pasivos.
- b) Negocio conjunto: Cuando las partes ostentan únicamente derechos sobre los activos netos.

De acuerdo con la NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”, las participaciones en negocios conjuntos se integran según el método de la participación y se incluyen en el balance de situación consolidado adjunto en el epígrafe “Inversiones contabilizadas por el método de la participación”. La participación en el resultado neto de impuestos del ejercicio de estas sociedades figura en el epígrafe “Resultado de entidades valoradas por el método de la participación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Las operaciones conjuntas, principalmente en las actividades de Construcción que toman mayoritariamente la forma de uniones temporales de empresas y otras entidades similares, se han integrado en las cuentas consolidadas adjuntas en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por los mismos, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como los ingresos y los gastos no realizados frente a terceros.

En el Anexo II se relacionan los negocios conjuntos controlados conjuntamente con terceros ajenos al Grupo y se relacionan las operaciones conjuntas explotadas conjuntamente con terceros ajenos al Grupo principalmente por medio de uniones temporales de empresas y otras entidades de características similares a éstas.

Bajo la NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o negocios conjuntos. La clasificación depende de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversor, antes que de la estructura legal del acuerdo conjunto.

Se entiende por “Acuerdos conjuntos” los acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades (“partícipes”) participan en entidades (negocios conjuntos) o realizan operaciones o mantienen activos (operaciones conjuntas) de forma tal que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que los afecte requiere el consentimiento unánime de todos los partícipes.

Las cuentas anuales de los negocios conjuntos se consolidan con los de la sociedad dominante por el método de la participación o puesta en equivalencia. Así mismo, el Grupo desarrolla parte de su actividad de construcción a través de la participación en *Uniones Temporales de Empresas* en España (UTEs), y figuras similares en el extranjero (consorcios), que son entidades sin personalidad jurídica propia, mediante las cuales se establece una colaboración con otros socios con el fin de desarrollar una obra o servicios durante un período de tiempo establecido (operaciones conjuntas).

En estos casos, en los que se pone de manifiesto un control individualizado de los activos y operaciones asociadas, se integran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como, los ingresos y gastos y resultados no realizados frente a terceros.

3.3.4 Método de la participación

Bajo el método de la participación, las inversiones se reconocen inicialmente a coste y se ajustan a partir de entonces para reconocer en resultados la parte que le corresponde al grupo de los resultados de la participada posteriores a la adquisición y en otro resultado global la parte del grupo de los movimientos en otro resultado global de la participada. Los dividendos recibidos o por cobrar de las asociadas y negocios conjuntos se reconocen como una reducción en el importe en libros de la inversión.

Cuando la parte que le corresponde al grupo de las pérdidas en una inversión contabilizada por el método de la participación iguala o excede su participación en la entidad, incluyendo cualquier otra cuenta a cobrar a largo plazo no garantizada, el grupo no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido en obligaciones o hecho pagos en nombre de la otra entidad.

Las ganancias no realizadas en transacciones entre el grupo y sus asociadas y negocios conjuntos se eliminan en la medida de la participación del grupo en esas entidades. Las pérdidas no realizadas también se eliminan a menos que la transacción proporcione evidencia de deterioro del valor del activo transferido.

Las políticas contables de las participadas contabilizadas por el método de la participación se cambian cuando es necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el grupo.

Se comprueba el deterioro del valor del importe en libros de las inversiones contabilizadas por el método de la participación de acuerdo con la política descrita en la Nota 17.

3.3.5 Cambios en la participación en la propiedad

El Grupo trata las transacciones con participaciones no dominantes que no resultan en una pérdida de control como transacciones con los propietarios de patrimonio neto del Grupo. Un cambio en una participación en la propiedad resulta en un ajuste entre los importes en libros de las participaciones dominantes y no dominantes para reflejar sus participaciones relativas en la dependiente.

Cualquier diferencia entre el importe del ajuste a las participaciones no dominantes y cualquier contraprestación pagada o recibida se reconoce en una reserva separada dentro del patrimonio neto atribuible a los propietarios de Urbas.

Cuando el grupo deja de consolidar o contabilizar por el método de la participación una inversión como consecuencia de una pérdida de control, control conjunto o influencia significativa, cualquier participación retenida en la entidad se valora de nuevo a su valor razonable reconociendo el cambio en el importe en libros dentro de resultados. Este valor razonable se convierte en el importe en libros inicial a efectos de contabilizar posteriormente la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además, cualquier importe previamente reconocido en otro resultado global respecto de esa entidad se contabiliza como si el grupo hubiese dispuesto directamente de los correspondientes activos o pasivos. Esto puede implicar que los importes previamente reconocidos en otro resultado global se reclasifiquen a resultados.

Si la participación en la propiedad en un negocio conjunto o una asociada se reduce, pero el control conjunto o la influencia significativa se mantienen, sólo una parte proporcional de los importes previamente reconocidos en otro resultado global se reclasifica a resultados cuando es apropiado.

Las principales variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo durante el ejercicio 2022 están relacionadas principalmente con las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos ocurridas en dicho período, y se detallan en el Anexo I.B de estas Cuentas Anuales consolidadas.

3.4. Conversión de moneda extranjera

3.4.1. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades del grupo se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que opera la entidad (“la moneda funcional”).

Las Cuentas Anuales consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional de Urbas. Excepto cuando se indique lo contrario, las cifras de las Cuentas Anuales consolidadas se expresan en miles de euros.

3.4.2. Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambio en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a los tipos de cambio de cierre se reconocen generalmente en el resultado del ejercicio. Se diferencian en patrimonio neto si se refieren a coberturas de flujos de efectivo calificadas y a coberturas de inversión neta calificadas o son atribuibles a parte de la inversión neta en un negocio en el extranjero.

Las pérdidas y ganancias por diferencias de cambio relacionadas con deudas financieras se presentan en el estado de resultados, dentro de gastos financieros. El resto de las pérdidas y ganancias por diferencias de cambio se presentan en el estado de resultados sobre una base neta dentro de otras ganancias / (pérdidas).

Las partidas no monetarias que se valoran a valor razonable en una moneda extranjera se convierten usando los tipos de cambio en las fechas en que se determinó el valor razonable. Las diferencias de conversión en activos y pasivos registrados a valor razonable se presentan como parte de la ganancia o pérdida en el valor razonable. Por ejemplo, las diferencias de conversión en activos y pasivos no monetarios tales como participaciones en el capital mantenidas a valor razonable con cambios en resultados se reconocen en el resultado del ejercicio como parte de la ganancia o la pérdida en el valor razonable y las diferencias de conversión en activos no monetarios tales como participaciones en capital clasificadas como a valor razonable con cambios en otro resultado global se reconocen en otro resultado global.

3.4.3. Entidades del Grupo

Los resultados y la posición financiera de los negocios en el extranjero (ninguno de los cuales tiene la moneda de una economía hiperinflacionaria) cuya moneda funcional sea distinta de la moneda de presentación se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- ✓ los activos y pasivos de cada balance presentado se convierten al tipo de cambio de cierre en la fecha del balance
- ✓ los ingresos y gastos de cada cuenta de pérdidas y ganancias y del estado del resultado global se convierten a los tipos medios de cambio (a menos que no sea una aproximación razonable del efecto acumulado de los tipos existentes en las fechas de las transacciones, en cuyo caso los ingresos y los gastos se convierten en la fecha de las transacciones), y
- ✓ todas las diferencias de cambio resultantes (diferencias de conversión) se reconocen en otro resultado global.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

En la consolidación, las diferencias de cambio que surgen de la conversión de cualquier inversión neta en negocios en el extranjero y de deudas financieras y otros instrumentos financieros designados como coberturas de estas inversiones se reconocen en otro resultado global. Cuando un negocio en el extranjero se vende o se paga cualquier deuda financiera que forme parte de la inversión neta, las diferencias de cambio asociadas se reclasifican al resultado del ejercicio como parte de la ganancia o pérdida por la venta.

El fondo de comercio y los ajustes al valor razonable que surgen de la adquisición de un negocio en el extranjero se tratan como activos y pasivos del negocio en el extranjero y se convierten al tipo de cierre.

Los tipos de cambio de cierre y medios utilizados en el proceso de elaboración de las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2022 son los siguientes:

PAÍS	Moneda	Tipo de cambio euro	
		Cierre	Medio
Argelia	Dinar	146,13	149,14
Bolivia	Boliviano	7,17	7,26
Colombia	Peso	5.167,82	4.468,47
Marruecos	Dirham	11,00	10,68
Panamá	Balboa	1,07	1,05
Perú	Sol	4,00	4,02

3.5. Uso de estimaciones

La preparación de las Cuentas Anuales consolidadas requiere del uso de estimaciones contables que, por definición, rara vez igualarán a los resultados reales. La dirección también necesita hacer uso del juicio al aplicar las políticas contables del Grupo.

Las áreas que implican estimaciones y juicios significativos son:

- ✓ estimación del impuesto corriente a pagar
- ✓ valor razonable estimado de ciertos activos financieros
- ✓ vida útil estimada de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias
- ✓ deterioro del valor estimado de ciertos activos intangibles (fondo de comercio y otros) existencias y cuentas a cobrar
- ✓ reconocimiento de ingresos ordinarios y asignación del precio de la transacción NIIF 15
- ✓ estimación de los valores razonables de activos netos adquiridos en una combinación de negocios
- ✓ reconocimiento y recuperación de activo por impuesto diferido por pérdidas fiscales pendientes de compensación
- ✓ valoración activos inmobiliarios
- ✓ decisiones de consolidación
- ✓ situación geopolítica existente en Europa (véase Nota 3.7).

Las estimaciones e hipótesis han sido realizadas en base a la información disponible a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales consolidadas, a la experiencia histórica y a otros factores diversos que se consideran relevantes en el momento. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de dichas estimaciones.

3.6. Principio de empresa en funcionamiento

Los administradores formulan las Cuentas Anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento considerando que el Grupo tiene garantizada su viabilidad y seguirá operando en el futuro con normalidad entre otros factores debido a:

(i) Desarrollo de actividades

En el ejercicio 2022, y tras las adquisiciones de negocios realizadas, el grupo Urbas consolidada sus operaciones a la vez que se inician las correspondientes al segmento de servicios e ingeniería tras las adquisiciones de Kuo e Ingeser, todo ello de acuerdo con el Plan de Negocio 2021 – 2024, aprobado por el consejo de administración de Urbas.

En el ejercicio 2022, motivado por la situación geopolítica existente en Europa y por el incremento de precios de materias primas y de energía se ha producido una reducción de los márgenes esperados de la actividad constructora, mitigado en parte por reclamaciones por revisiones de precios ante clientes públicos y privados, tanto a nivel nacional como internacional (Véase Notas 18 y 23). Esta situación ha producido tensiones de liquidez en esta actividad, necesitando la misma de apoyo financiero del Grupo para garantizar sus operaciones.

Ante esta situación la Dirección del Grupo ha puesto en marcha un plan de reestructuración societaria y operativa con el objetivo de garantizar el desarrollo normal de las actividades de las sociedades constructoras del Grupo y mejorar la posición de liquidez de dicha actividad. Las medidas de dicho plan incluyen entre otras: (i) rescisión de contratos deficitarios, (ii) aprobación de un plan de emisión de obligaciones necesariamente convertibles en capital de Urbas, para la cancelación de deuda con proveedores y subcontratistas, habiéndose materializado a la fecha de formulación de estas cuentas anuales un importe 12,4 millones de euros (Véase Notas 11 y 35), (iii) y acceso a nuevas líneas de financiación del circulante con la garantía de Urbas. Adicionalmente la cartera de obra contratada al 31 de diciembre de 2022 asegura el desarrollo normal de la actividad de construcción (véase la Nota 27).

En relación con el segmento inmobiliario, Urbas continúa avanzando con éxito en su plan de negocio, habiendo integrado en el ejercicio los negocios adquiridos de la promotora CHR y de Fortia, y llegando a acuerdos a nivel internacional en Arabia Saudí.

(ii) Acuerdos de refinanciación, reestructuración y cancelación de deuda financiera

En el ejercicio 2021, el Grupo llevó a cabo un proceso de reestructuración y cancelación de deuda financiera vencida con entidades de crédito, fondos de inversión y con el SAREB, por importe de 161 millones de euros, perfeccionado principalmente, a través de capitalización de deuda, otros compromisos futuros de capitalización y acuerdos de quita.

En el ejercicio 2022, el Grupo ha continuado su proceso de reducción de deuda financiera (véase Nota 11) y mantiene negociaciones para efectuar futuras cancelaciones, esperando una resolución favorable de las mismas.

(iii) Posición de liquidez

Si bien han existido tensiones de liquidez en la actividad de construcción, el Grupo mantiene una posición de liquidez que le permite afrontar el desarrollo normal de sus operaciones, teniendo en cuenta las líneas de financiación ya existentes por más de 123 millones de euros (véase Nota 11), así como las nuevas líneas de financiación que se obtendrán en el segundo trimestre del ejercicio 2023.

3.7. Situación geopolítica existente en Europa

En febrero de 2022 se produjo la invasión de Ucrania por parte de Rusia que ha producido un deterioro del cuadro macroeconómico general que ha dado lugar, entre otros aspectos, a un incremento generalizado de los costes de las materias primas, así como roturas en las cadenas de suministro, que han derivado en la coyuntura actual de altos niveles de inflación. El Grupo gestiona la situación actual al objeto de asegurar todas sus actividades, en especial la de construcción donde el impacto ha sido más relevante. Se estima que esta situación responde a un aspecto coyuntural y que, debido a las medidas económicas que están implantando los gobiernos, los niveles de inflación actuales se reduzcan durante el ejercicio 2023. Así mismo, debido a la situación patrimonial y financiera con la que cuenta el Grupo, no se prevé situaciones adversas aún en escenarios de evolución negativos. En concreto:

- ✓ No se prevé deterioro en los fondos de comercio y activos intangibles registrados.
- ✓ El Grupo procede a evaluar la recuperabilidad de sus activos inmobiliarios (inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias inmobiliarias) en base a informes de valoración de expertos independientes (véanse Notas 4.4 y 4.6).
- ✓ En relación con las cuentas por cobrar comerciales, no se han identificado problemas de impago y no existen cuentas por cobrar de dudosa recuperabilidad no deterioradas.
- ✓ En relación con el importe de obra ejecutada pendiente de certificar (véase Nota 23), no se identifican riesgos por los que estos importes no vayan a ser certificados en periodos posteriores. Asimismo, señalar que el Grupo, en el ejercicio 2022, ha aplicado el Real Decreto Ley 3/2022 de medidas excepcionales en materia de revisión de precios en los contratos públicos de obras, habiendo reconocido importes que, en condiciones normales, se espera sean cobrados a la finalización de las obras.
- ✓ El Grupo considera que el nivel de provisiones registradas a 31 de diciembre de 2022 es adecuado para cubrir la totalidad de los riesgos considerados como probables.

4. Políticas contables

4.1. Combinaciones de negocio

El método contable de adquisición se usa para contabilizar todas las combinaciones de negocio, con independencia de si se adquieren instrumentos de patrimonio u otros activos.

La contraprestación transferida para la adquisición de una entidad dependientes comprende:

- ✓ los valores razonables de los activos transferidos
- ✓ los pasivos incurridos con los anteriores propietarios del negocio adquirido
- ✓ las participaciones en el patrimonio emitidas por el grupo
- ✓ el valor razonable de cualquier activo o pasivo que resulte de un acuerdo de contraprestación contingente, y
- ✓ el valor razonable de cualquier participación en el patrimonio previa de la dependiente.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios, con excepciones limitadas se valoran inicialmente a sus valores razonables en la fecha de adquisición. El grupo Urbas reconoce cualquier participación no dominante en la entidad adquirida sobre una base de adquisición a valor razonable o por la parte proporcional de la participación no dominante de los activos identificables netos de la entidad adquirida. Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gastos cuando se incurre en ellos. El exceso de:

- ✓ la contraprestación transferida
- ✓ el importe de cualquier participación no dominante en la entidad adquirida, y
- ✓ el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación en el patrimonio previa en la entidad adquirida

sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos se registra como fondo de comercio. Si estos importes son menores que el valor razonable de los activos netos identificables de la dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en resultados como una compra en condiciones muy ventajosas.

Cuando la liquidación de cualquier contraprestación en efectivo se difiere, los importes a pagar en el futuro se descuentan a su valor actual en la fecha del intercambio. El tipo de descuento usado es el tipo de interés incremental del endeudamiento de la entidad, siendo el tipo al que podría obtenerse un préstamo similar de una financiera independiente bajo términos y condiciones comparables.

La contraprestación contingente se clasifica como patrimonio neto o pasivo financiero. Los importes clasificados como un pasivo financiero se vuelven a valorar posteriormente a valor razonable con los cambios en el valor razonable reconocidos en resultados.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, el valor contable en la fecha de adquisición de la participación en el patrimonio de la adquirida previamente se valora nuevamente por su valor razonable a la fecha de adquisición, reconociendo cualquier ganancia o pérdida resultante en resultados.

4.2. Activos intangibles

(i) Fondo de comercio

El fondo de comercio se valora como se indica en apartado anterior. El fondo de comercio sobre adquisiciones de dependientes, no se amortiza, pero se comprueba anualmente el deterioro del valor o con mayor frecuencia si evento o cambios en las circunstancias indican que podría haberse deteriorado, y se registra a coste menos pérdidas por deterioro de valor

acumuladas. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del fondo de comercio relacionado con la entidad vendida.

A efectos de comprobar el deterioro de valor, el fondo de comercio se distribuye entre las unidades generadoras de efectivo. La asignación se hace a aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficien de la combinación de negocios en que surgió el fondo de comercio. Las unidades o grupos de unidades se identifican al nivel más bajo al que se controla el fondo de comercio a efectos de gestión interna, que son los segmentos de explotación.

(ii) Marcas y otros activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

Las marcas adquiridas como parte de una combinación de negocio se reconocen a valor razonable en la fecha de adquisición y se considera que tienen una vida útil indefinida por lo que no se amortizan, comprobándose anualmente el deterioro del valor o con mayor frecuencia si evento o cambios en las circunstancias indican que podría haberse deteriorado, y se registra a coste menos pérdidas por deterioro de valor acumuladas.

Otros activos intangibles adquiridos en la combinación de negocios se reconocen a valor razonable en la fecha de adquisición y posteriormente se amortizan durante sus vidas útiles estimadas:

	Años de vida útil
Clasificación del contratista (“Clasificación”)	13 – 14
Relaciones con clientes privados	5 – 15
Cartera de obra	3 – 4

(iii) Programas informáticos

Los programas o aplicaciones informáticas se amortizan linealmente en un período de 3 a 5 años desde la entrada en explotación de cada programa. Los costes asociados con el mantenimiento de los programas informáticos se reconocen como un gasto cuando se incurre en ellos.

Los costes de desarrollo directamente atribuibles al diseño y realización de pruebas de programas informáticos identificables y únicos controlados por el grupo se reconocen como activos intangibles cuando se cumplen los siguientes criterios:

- ✓ técnicamente, es posible completar el programa informático para que pueda estar disponible para su uso
- ✓ la dirección tiene intención de completar el programa para usarlo o venderlo
- ✓ existe capacidad para utilizar o vender el programa informático
- ✓ se puede demostrar cómo el programa generará probables beneficios económicos futuros
- ✓ existe disponibilidad de recursos técnicos, financieros o de otro tipo para completar el desarrollo y para utilizar o vender el programa informático, y
- ✓ el desembolso atribuible al programa durante su desarrollo puede valorarse de forma fiable.

Los costes directamente atribuibles que se capitalizan como parte del programa informático incluyen los gastos de personal y una proporción adecuada de los costes indirectos.

Los costes de desarrollo capitalizados se registran como activos intangibles y se amortizan desde el momento en que el activo está preparado para su uso. En el ejercicio 2022 no se han capitalizado costes de desarrollo de un nuevo sistema informático de gestión (ERP) (2021: 250 miles de euros).

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

4.3. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

El inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias, principalmente edificios de oficinas, locales y garajes (ya sean propiedad del Grupo o estén siendo utilizados por el Grupo mediante un contrato de arrendamiento financiero) que se mantienen para obtener rendimientos por alquiler a largo plazo y no están ocupadas por el grupo, se reconocen a su coste histórico menos amortización.

La amortización se calcula usando el método lineal para asignar el coste, neto de su valor residual, durante su vida útil estimada como sigue:

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

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan, si es necesario, en la fecha de cada balance.

El importe en libros de un activo se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, si el importe en libros del activo es superior a su importe recuperable estimado.

Las pérdidas y ganancias por venta se determinan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se reconocen en el resultado del ejercicio.

4.4. Pérdidas por deterioro de valor de los activos

El fondo de comercio y los activos intangibles que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de deterioro del valor, o con más frecuencia en caso de sucesos o cambios en las circunstancias que indiquen que podría haber sufrido deterioro del valor. Los otros activos se someten a comprobaciones de deterioro del valor siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el importe en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes de enajenación y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan a los niveles más bajos para los que hay flujos de entrada de efectivo identificables por separado que sean en gran medida independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro del valor de activos no financieros (distintos al fondo de comercio) se revisan para su posible reversión al final de cada ejercicio sobre el que se informa.

En relación al valor recuperable de los activos inmobiliarios, el Grupo utiliza valoraciones de expertos independientes.

El Grupo ha contratado los servicios de expertos independientes en su proceso de realización de pruebas de deterioro en relación con los activos intangibles de vida útil indefinida (véase la Nota 14).

4.5. Arrendamientos

(i) Grupo Urbas como arrendatario

El grupo alquila varias oficinas, almacenes, equipos y vehículos. Los contratos de arrendamiento normalmente se hacen por periodos fijos de 6 meses a 4 años, pero pueden tener opciones de ampliación.

Las operaciones de arrendamiento (salvo determinadas excepciones por ser de cuantía o duración reducida) en las que las sociedades del Grupo actúan como arrendatarias, generan la contabilización de acuerdo a la NIIF 16 “Arrendamientos” de un activo por derecho de uso, registrado por su naturaleza como activo material, y de un pasivo por las obligaciones de pago futuras en las que incurre. Dicho pasivo se registra por el valor actual de los flujos futuros de caja de cada arrendamiento y el activo por el importe equivalente ajustado por cualquier pago anticipado realizado. Posteriormente el activo por derecho de uso se valora al coste menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro; y ajustado para cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento resultante de una modificación o reevaluación del arrendamiento.

Los activos por derecho de uso generalmente se amortizan de forma lineal durante la vida útil del activo o el plazo de arrendamiento, el menor de las dos. Si el Grupo tiene la certeza razonable de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se amortiza durante la vida útil del bien subyacente.

Los pagos por arrendamiento se descuentan usando el tipo de interés implícito en el arrendamiento. Si ese tipo no se puede determinar fácilmente, se usa el tipo incremental de endeudamiento del arrendatario, siendo el tipo que el arrendatario individual tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico similar con términos, garantías y condiciones similares.

Los pagos asociados con arrendamientos a corto plazo de maquinaria y vehículos y todos los arrendamientos de activos de poco valor se reconocen sobre base lineal como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos sin opción de compra. Los activos de valor reducido incluyen equipos informáticos, y elementos pequeños de maquinaria.

(ii) Grupo Urbas como arrendador

Las operaciones de arrendamiento en las que las sociedades del Grupo actúan como arrendadoras, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance consolidado. Las inversiones inmobiliarias se alquilan a inquilinos bajo arrendamientos operativos con alquileres a pagar mensualmente. Los ingresos por arrendamientos de explotación en los que el grupo es el arrendador se reconocen en ingresos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

4.6. Existencias

Corresponden, básicamente, a terrenos y promociones inmobiliarias destinadas a la venta. Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor de realización, si éste fuera menor, dotando en su caso el correspondiente deterioro por depreciación de existencias.

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

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. A fin de ejercicio se transfiere de “Promociones en curso” a “Inmuebles terminados” el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias, cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, así como aquellos asociados con su financiación. En el ejercicio 2022, el Grupo ha incorporado gastos financieros como mayor valor de las existencias por importe de 3.124 miles de euros (en el ejercicio 2021 no se incorporó gastos financieros como mayor valor de las existencias).

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

4.7. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros se va a recuperar fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de su uso continuado y su venta se considera altamente probable. Se valoran al menor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costes de venta, excepto como para activos tales como activos por impuestos diferidos, activos financieros e inversiones inmobiliarias que se registran a valor razonable.

Se reconoce una pérdida por deterioro del valor para cualquier reducción inicial o posterior del valor del activo hasta el valor razonable menos los costes de venta. Se reconoce una ganancia para cualquier incremento posterior en el valor razonable menos los costes de venta de un activo, pero no por encima de la pérdida por deterioro del valor acumulada que se hubiera reconocido previamente. La pérdida o ganancia no reconocida previamente en la fecha de venta de un activo no se reconoce en la fecha en que se da de baja en cuentas.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan mientras estén clasificados como mantenidos para la venta. Los intereses y otros gastos atribuibles a los pasivos de un grupo enajenable clasificado como mantenido para la venta continúan reconociéndose.

Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta se presentan separadamente del resto de activos en el balance. Los pasivos de un grupo enajenable clasificado como mantenido para la venta se presentan separadamente de otros pasivos en el balance.

4.8. Inversiones y otros activos financieros

(i) Clasificación

El grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de valoración:

- ✓ aquellos que se valoran con posterioridad a valor razonable (ya sea con cambios en resultados o en otro resultado global), y
- ✓ aquellos que se valoran a coste amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio de la Sociedad para gestionar los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos valorados a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otro resultado global. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, esto dependerá de si el grupo realizó una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para contabilizar la inversión en patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado global.

El grupo reclasifica las inversiones en deuda cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar esos activos

(ii) Reconocimiento

Las compras y ventas convencionales de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en que el grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando expiran o se ceden los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros y el grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

(iii) Valoración

En el momento de reconocimiento inicial, el grupo valora un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable con cambios en resultados, los costes de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costes de la transacción de activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen como gastos en resultados.

(iv) Deterioro del valor

El modelo de deterioro es aplicable a los activos financieros valorados a coste amortizado que incluyen la partida de “Clientes y otras cuentas a cobrar”. El modelo de deterioro de valor se basa en un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos doce meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo (NIIF 9, P.5.5.3 y P.5.5.5). El hecho que determina el paso del primer enfoque al segundo es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia. No obstante, lo establecido en los párrafos 5.5.3 y 5.5.5, el Grupo calculará siempre la corrección de valor por pérdidas en un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo en el caso de:

(a) Las cuentas a cobrar comerciales o los activos por contratos que se deriven de transacciones que estén dentro del alcance de la NIIF 15 y que: (i) no tengan un componente de financiación significativo (o cuando la entidad aplique la solución práctica en relación con contratos de un año o menos) de acuerdo con la NIIF 15); o (ii) tengan un componente de financiación significativo de acuerdo con la NIIF 15, si el Grupo ha adoptado la política contable de calcular la corrección de valor por pérdidas en un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo.

(b) Las cuentas a cobrar por arrendamientos que se deriven de transacciones que estén dentro del alcance de la NIIF 16, si la entidad ha adoptado la política contable de calcular la corrección de valor por pérdidas en un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo

(v) Clasificación de los instrumentos financieros

En relación con los activos y pasivos valorados a valor razonable, el Grupo ha seguido la jerarquía definida en la NIIF 13 para su clasificación en función de los datos de entrada utilizados en la valoración de los mismos y de su observación en mercado:

Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la valoración.

Nivel 2: datos distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente a través de técnicas de valoración que emplean datos observables del mercado.

Nivel 3: datos de entrada no observables en mercado para el activo o pasivo.

De acuerdo con la normativa NIIF 13, el nivel jerárquico al que se clasifica un activo o pasivo en su totalidad (Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3) se determina en función del dato de entrada relevante empleado en la valoración más bajo dentro de la jerarquía de valor razonable. En caso de que los datos de entrada utilizados para medir el valor razonable de un activo o pasivo puedan clasificarse dentro de diferentes niveles, la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía de valor razonable que el dato de entrada de nivel más bajo que sea significativo para la medición del valor.

Todos los instrumentos contratados por Grupo están clasificados en el Nivel 2 dentro de la jerarquía de valoración.

4.9. Cuentas comerciales a cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por el importe de la contraprestación que es incondicional, a menos que contengan componentes financieros significativos en cuyo caso se reconocen a valor razonable. Posteriormente se valoran a coste

amortizado usando el método del tipo de interés efectivo, menos la corrección por pérdidas del valor.

El importe de las entregas a cuenta recibidas de los clientes antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles se registra formando parte del epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del pasivo corriente del balance consolidado.

4.10. Efectivo y equivalentes de efectivo

A efectos de presentación en el estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en el valor, y los descubiertos bancarios. En el balance consolidado, los descubiertos bancarios se clasifican como deuda financiera en el pasivo corriente.

4.11. Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar

Estos importes representan pasivos por bienes y servicios proporcionados al grupo antes del final del ejercicio financiero que se encuentran pendientes de pago. Las cuentas comerciales y otras cuentas a pagar se presentan como pasivos corrientes a menos que el pago no venza en los doce meses posteriores a la fecha del balance consolidado. Se reconocen inicialmente por su valor razonable y con posterioridad se valoran a coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

4.12. Deuda financiera

La deuda financiera se reconoce inicialmente por su valor razonable, neto de los costes de la transacción incurridos. Posteriormente, las deudas financieras se valoran a su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las comisiones abonadas por la obtención de préstamos se reconocen como costes de la transacción del préstamo en la medida en que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones se difieren hasta que se produce la disposición. En la medida en que no exista evidencia de que sea probable que se vaya a disponer de la totalidad o parte de la línea de crédito, la comisión se capitaliza como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

El valor razonable del componente de pasivo de un bono convertible se determina usando un tipo de interés de mercado para un bono no convertible equivalente. Este importe se registra como un pasivo sobre la base de coste amortizado hasta que se extingue con la conversión o el vencimiento de los bonos. El resto de los ingresos obtenidos se asigna a la opción de conversión que se reconoce e incluye en el patrimonio neto de los accionistas, neto del efecto del impuesto sobre las ganancias.

La deuda financiera se elimina del balance cuando la obligación especificada en el contrato se ha pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

Cuando se renegocian los términos de un pasivo financiero y la entidad emite instrumentos de patrimonio a un acreedor para extinguir la totalidad o parte del pasivo (permuta de deuda por patrimonio neto), se reconoce una ganancia o pérdida en el resultado del ejercicio por la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero y el valor razonable de los instrumentos de patrimonio emitidos.

La deuda financiera se clasifica como pasivo corriente a menos que el grupo tenga un derecho incondicional a diferir la liquidación del pasivo durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

4.13. Costes por intereses

Los costes por intereses generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto se capitalizan durante el periodo necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende o la venta. Activos aptos son aquellos que necesariamente requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar preparados para su uso previsto o la venta.

Los rendimientos obtenidos por la inversión temporal de los préstamos específicos a la espera de su uso en los activos aptos se deducen de los costes por intereses susceptibles de capitalización.

El resto de los costes por intereses se reconoce como gasto en el ejercicio en que se incurre en ellos.

4.14. Provisiones

Las provisiones por demandas legales, y obligaciones de cumplimiento se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe puede estimarse de manera fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación de la dirección del desembolso necesario para liquidar la obligación presente al final del ejercicio sobre el que se informa. El tipo de descuento usado para determinar el valor actual es un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones que el mercado actual esté haciendo del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión debida al paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

4.15. Retribuciones a los empleados

(i) Obligaciones a corto plazo

Los pasivos por sueldos y salarios, incluidas las retribuciones no monetarias, las vacaciones anuales y las bajas por enfermedad acumulativas que se espera que se vayan a liquidar antes de los doce meses siguientes al cierre del ejercicio en que los empleados prestan los correspondientes servicios se reconocen con respecto a los servicios de los empleados hasta el final del ejercicio sobre el que se informa y se valoran por los importes que se espera pagar cuando se liquiden los pasivos. Los pasivos se presentan en el balance como obligaciones corrientes por prestaciones a los empleados.

(ii) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión del Grupo de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. El grupo reconoce estas prestaciones en la primera de las siguientes fechas: (a) cuando el grupo ya no puede retirar la oferta de dichas indemnizaciones; o (b) cuando la entidad reconoce los costes de una reestructuración que está dentro del alcance de la NIC 37 y ello suponga el pago de indemnizaciones por cese.

Cuando se hace una oferta para fomentar la renuncia voluntaria de los empleados, las indemnizaciones por cese se valoran en función del número de empleados que se espera aceptarán la oferta. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

4.16. Patrimonio neto aportado

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

Cuando cualquier entidad del grupo adquiere instrumentos de patrimonio de la entidad, por ejemplo, como resultado de la recompra de acciones o un plan de pago basado en acciones, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible (neto de impuesto sobre las ganancias) se deduce del patrimonio neto atribuible a los propietarios de Urbas como acciones propias hasta que las acciones se cancelan o emiten de nuevo. Cuando estas acciones ordinarias se emiten de nuevo, cualquier contraprestación recibida, neta de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible y los correspondientes efectos del impuesto sobre las ganancias, se incluye en el patrimonio neto atribuible a los propietarios de Urbas.

4.17. Ganancias por acción

(i) Ganancias básicas por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo:

- el beneficio atribuible a los propietarios de la sociedad, excluyendo cualquier coste del servicio del patrimonio neto distinto de las acciones ordinarias
- entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, ajustado por los elementos de incentivos en acciones ordinarias emitidos durante el ejercicio y excluyendo las acciones propias (nota 27).

(ii) Ganancias diluidas por acción

En el caso de las ganancias diluidas por acción se ajustan las cifras usadas en la determinación de las ganancias básicas por acción para tener en cuenta:

- el efecto después del impuesto sobre las ganancias de los intereses y otros costes financieros asociados con las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos, y
- el número medio ponderado de acciones ordinarias adicionales que habría estado en circulación asumiendo la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos.

4.18. Partidas corrientes y no corrientes

En el balance de situación consolidado se clasifican como corrientes aquellos activos y pasivos que se espera recuperar, consumir o liquidar en un plazo igual o inferior a doce meses, contado a partir de la fecha del balance exceptuando las “Existencias” que se presentan en su totalidad, formando parte del Activo Corriente ya que se espera que se realicen en el curso ordinario del negocio de venta de solares e inmuebles y los pasivos vinculados a las existencias (deuda financiera y anticipos de clientes) que se presenta formando parte del Pasivo Corriente, con independencia de su vencimiento.

El Grupo posee pasivos financieros que debido a que están afectos a la financiación de activos inmobiliarios corrientes, se clasifican como pasivos corrientes (véase Nota 11)

4.19. Ingresos

Los ingresos se calculan por el valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar por los bienes entregados o los servicios prestados en el marco ordinario de su actividad menos descuentos e impuestos. Los ingresos y gastos se reconocen cuando se transfiere al cliente el control del bien o servicio.

En la contabilización de sus operaciones el Grupo separa los distintos compromisos de transferencia de un bien o servicio contemplados en un contrato, reconociendo por separado los ingresos de cada una de las obligaciones que se pudieran identificar de manera individualizada dentro de un mismo contrato. Asimismo, el Grupo estima el precio de cada uno de los contratos que ha identificado teniendo en cuenta, además del precio inicial acordado en el contrato, el importe de las contraprestaciones variables, el valor temporal del dinero (en los casos en los que se considera que existe un componente de financiación significativo) y contraprestaciones no monetarias.

(i) Actividad de promoción inmobiliaria

La actividad principal realizada en el segmento de promoción inmobiliaria consiste en la venta de viviendas y terrenos.

El resultado de dicha actividad se reconoce cuando se entienden cedidos los riesgos y beneficios del bien entregado al comprador, momento que habitualmente coincide con el otorgamiento de la escritura pública de venta. En este sentido:

- ✓ Las *ventas de inmuebles y terrenos*, y el coste de las mismas se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad, es decir en el momento en que se entregan los inmuebles y se escritura la propiedad. Las entregas por efectivo por parte de los clientes, en concepto de pagos a cuenta, comprendidas entre la firma del contrato privado y el momento en que se firma la escritura pública de compraventa se registran en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” en el pasivo corriente del balance consolidado.
- ✓ Las *ventas de parcelas* en las que el Grupo tiene adquirido un compromiso de urbanización con las autoridades locales que afecta al conjunto de solares afectos al plan de urbanización, sin que puedan considerarse realizadas con carácter específico para los titulares de las parcelas vendidas se desglosan en dos componentes: la venta del solar y la venta de la urbanización asociada a dicho solar.
 - El ingreso correspondiente a la venta del solar se reconoce cuando se transfieren al adquirente los riesgos y recompensas significativos inherentes da la propiedad, habitualmente el momento en el que se le entrega el inmueble y la escritura de compraventa
 - El ingreso atribuible a la venta de la urbanización (que vienen determinados por la parte de los costes previstos del conjunto de la urbanización, calculada en proporción a los metros cuadrados de la parcela vendida respecto al total de la urbanización, incrementada por el margen de beneficio estimado en la venta) se registran en el momento en el que las obras de urbanización se encuentran sustancialmente terminadas, dotándose en dicho momento una provisión por los costes estimados y pendientes de incurrir para finalizar la misma.
- ✓ Las *ingresos por los alquileres* de los activos reconocidos como inversiones inmobiliarias se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos.

(ii) Actividad de construcción

En la actividad de construcción, las obligaciones de desempeño se satisfacen a lo largo del tiempo y no en un momento determinado, ya que el cliente recibe y consume simultáneamente los beneficios aportados por el desempeño de la entidad a medida que las empresas constructoras del Grupo prestan el servicio.

El Grupo reconoce los resultados de los contratos de construcción de acuerdo con el criterio de grado de avance, estimado éste, o bien con referencia al estado de terminación de la actividad producida por el contrato en la fecha de cierre del balance, determinado en función del examen de los trabajos ejecutados, o bien, en virtud del porcentaje de costes incurridos respecto al total de costes estimados. En el primer caso, en base a la medición de las unidades realizadas, se registra en cada periodo como ingreso la producción ejecutada y los costes se reconocen en función del devengo correspondiente a las unidades realizadas. En el segundo caso, los ingresos se reconocen en la cuenta de resultados en función del porcentaje de avance en costes (costes incurridos frente a los costes totales estimados en el contrato), aplicados sobre el total de ingresos del proyecto que se consideran altamente probables que se vayan a obtener del proyecto.

Asimismo, en aquellos contratos en los que se considera que los costes estimados de un contrato superarán los ingresos derivados del mismo, las pérdidas esperadas se provisionan con cargo a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio en que se conocen.

Los ingresos ordinarios del contrato se reconocen considerando el importe inicial del contrato acordado con el cliente, así como las modificaciones y reclamaciones sobre el mismo en la medida en que sea altamente probable que de los mismos se vaya a obtener un ingreso, que sea susceptible de medición de forma fiable y que no suponga una reversión significativa en el futuro. Se considera que existe una modificación del contrato cuando hay una instrucción del cliente para cambiar el alcance del mismo. Se considera que existe una reclamación en los contratos cuando por causa del cliente o de terceros se producen costes no incluidos en el contrato inicial (demoras, errores en las especificaciones o el diseño, etc.) y el contratista tiene derecho a ser resarcido por los sobrecostes incurridos ya sea por el cliente o por el tercero causante de los mismos. Estas modificaciones y reclamaciones se incluyen como ingresos del contrato cuando el cliente ha aprobado los trabajos relacionados, bien de forma escrita, mediante acuerdo verbal o de manera tácita en virtud de las prácticas comerciales habituales, es decir, cuando se considera el cobro altamente probable y que no se va a producir una reversión significativa del ingreso en el futuro.

En el caso de que el importe de la producción a origen, valorada a precio de certificación, de cada una de las obras sea mayor que el importe certificado hasta la fecha del estado de situación financiera, la diferencia entre ambos importes se corresponde a activos contractuales que se recogen bajo la categoría de “Producción ejecutada pendiente de certificar” dentro del epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” en el activo corriente del balance consolidado.

Si el importe de la producción a origen fuese menor que el importe de las certificaciones emitidas, la diferencia se corresponde a pasivos contractuales que se recogen bajo la categoría de “Anticipos de clientes”, dentro del epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del pasivo corriente del balance consolidado.

4.20. Impuesto sobre beneficios

El gasto o el crédito fiscal del ejercicio por el impuesto sobre beneficios es el impuesto a pagar sobre la base imponible del ejercicio corriente en base al tipo impositivo aplicable para cada jurisdicción ajustado por los cambios en activos y pasivos por impuestos diferidos atribuibles a diferencias temporarias y a pérdidas fiscales no utilizadas.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o prácticamente a punto de aprobarse en la fecha del balance en los países donde la entidad y sus dependientes operan y generan bases imponibles. La dirección evalúa periódicamente las posiciones adoptadas en las declaraciones fiscales respecto a las situaciones en las que la normativa fiscal aplicable está sujeta a interpretación y considera si es probable que una autoridad tributaria acepte un tratamiento fiscal incierto. El Grupo valora sus saldos fiscales en base al importe más probable o al valor esperado, dependiendo de qué método proporcione una mejor predicción de la resolución de la incertidumbre.

El impuesto diferido se reconoce en su totalidad, usando el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros consolidados. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si surgen del reconocimiento inicial del fondo de comercio. El impuesto diferido tampoco se contabiliza si surge del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción, distinta a una combinación de negocios, que en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni al fiscal y no da lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

que aplicarán cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo si es probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras para utilizar esas pérdidas y diferencias temporarias.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos no se reconocen para diferencias temporarias entre el importe en libros y la base fiscal de inversiones en negocios en el extranjero cuando la sociedad es capaz de controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos y pasivos por impuesto corriente y cuando los saldos fiscales diferidos se refieren a la misma autoridad fiscal. Los activos y pasivos por impuesto corriente se compensan cuando la entidad tiene un derecho legalmente exigible de compensar y tiene la intención de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

El impuesto corriente y diferido se reconoce en el resultado del ejercicio, excepto en la medida en que se refiera a partidas reconocidas en otro resultado global o directamente en patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

Las sociedades del grupo pueden tener derecho a reclamar deducciones fiscales especiales para inversiones en activos que califican para ello o en relación con gastos cualificados. El grupo contabiliza estos incentivos como créditos fiscales, lo que implica que el incentivo reduce el impuesto a pagar y el gasto por impuesto corriente. Se reconoce un activo por impuesto diferido para créditos fiscales no reclamados que se compensen como activos por impuesto diferido.

5. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL EJERCICIO 2022

La situación financiera y los resultados de Urbas se han visto especialmente afectados por los siguientes sucesos y transacciones que tuvieron lugar durante el ejercicio 2022 sobre el que se informa:

5.1. Operaciones corporativas y otros acuerdos

Las operaciones corporativas del ejercicio 2021 (grupos constructores: Joca, Ecisa, y Urrutia; promotores y activos inmobiliarios (Jaureguizar, Nalmar y Alandalus), y del sector energético: Sainsol se refuerzan y complementan con **nuevas adquisiciones** en el ejercicio 2022 del grupo de seguridad y vigilancia privada **KUO**, el grupo **Fortia** especializado en el negocio de la promoción y gestión de residencias para la tercera edad, el grupo de ingeniería y arquitectura **Ingeser**, y del Grupo promotor **CHR** igualmente en agosto 2022 (véase Nota.7.1).

Adicionalmente, Urbas ha firmado nuevos acuerdos

Con estas operaciones corporativas y acuerdos:

- Urbas refuerza su actividad inmobiliaria con la entrada en el negocio de la promoción, construcción y gestión de residencias para la tercera edad, así como aumentando su presencia en nuevos territorios en España, y en concreto en Castilla León, tras la adquisición de CHR
- Urbas entra en nuevos mercados y territorios, iniciando y acelerando su proceso de internacionalización y de expansión en España en zonas en las que Urbas no tenía presencia.
- El negocio energético existente (mina de feldespato adquirida en 2020 bajo la marca “Ksilan”) se complementa con la adquisición de Sainsol, compañía especializada en autoconsumo fotovoltaico y que se aplicará en los proyectos propios y de terceros que desarrolla Urbas en calidad de promotora residencial o constructora. Se estima que la explotación de mina comenzará en el período 2022/2023.
- Urbas pone en marcha su plan de negocio de *promoción inmobiliaria* bajo el lanzamiento de una nueva marca corporativa “**Adhome**”,
- Urbas entra en nuevos segmentos de negocio como el de la seguridad y vigilancia bajo la marca “**KUO**” y el de la promoción y construcción de residencias para la tercera edad bajo la marca “**Fortia**”.

Fruto de las operaciones corporativas realizadas, Urbas incrementa en el ejercicio 2022 sustancialmente su facturación en un 50% respecto al ejercicio anterior, superando los 300 millones de euros.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

Los principales impactos relacionados con las adquisiciones de negocios en 2022 son los siguientes:

COMBINACION DE NEGOCIOS	KUO	INGESER	CHR	TOTAL
Contraprestación acordada en obligaciones necesariamente convertibles	-	-	8.611	8.611
Ajuste a valor razonable de la contraprestación	-	-	-	-
Contraprestación en efectivo	120	1.172	-	1.292
CONTRAPRESTACIÓN A VALOR RAZONABLE	120	1.172	8.611	9.903
Activos netos adquiridos	(468)	321	5.968	5.821
Menos: Participaciones no dominantes	117	-	-	117
FONDO DE COMERCIO	471	851	2.643	3.965
RESULTADO (GANANCIA) POR TOMAS DE CONTROL	-	-	-	-
Costes relacionados con la adquisición	14	107	397	518

5.2. Reestructuración de la deuda financiera

La formalización de una nueva línea de financiación obtenida a finales del ejercicio 2020 por un importe total de 80 millones de euros con el fondo de inversión Roundshield y con una duración de entre 24 y 48 meses a un tipo de interés anual del 10% ha permitido que el Grupo reestructure, reduzca y ordene la deuda financiera corporativa mantenida con distintas entidades financieras, entre ellas la SAREB, y con otros fondos de inversión.

Del total de deuda financiera mantenida con entidades de crédito y fondos de inversión al 31 de diciembre de 2020 por importe de 214.310 miles de euros, se han renegociado un importe de 185.374 miles de euros. Fruto de dicho proceso en los 9 primeros meses del ejercicio 2021 se han alcanzado acuerdos por los que Urbas ha reducido y cancelado deuda financiera por importe de 161 millones de euros, mediante:

- ✓ el pago de 28 millones de euros (11 millones a la SAREB).
- ✓ la dación de activos por 4,5 millones de euros,
- ✓ la capitalización de deuda ejecutada en 2021 por 15 millones de euros (1 millón de euros de deuda mantenida con entidades de crédito y 14 millones de euros de deuda mantenida con fondos de inversión)
- ✓ la capitalización de deuda acordada y pendiente de ejecutar en 2022 mantenida con fondos de inversión por importe de 34 millones de euros, y
- ✓ la quita de deuda por importe 77 millones de euros (40 millones de euros corresponden a la SAREB, 28 millones de euros a otras entidades de crédito y 9 millones de euros a deuda mantenida con fondos de inversión) y que ha supuesto un ingreso financiero por dicho importe registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

Igualmente, se han registrado en el Mercado de Renta Fija de BME, MARF, las siguientes emisiones:

- ✓ un nuevo Programa de Bonos de Empresa de Urbas Grupo Financiero, mediante el cual Urbas podrá emitir hasta un máximo de 200 millones de euros en valores a medio y largo plazo, que tendrán un valor nominal unitario de 100.000 euros, a tipos de interés fijo o variables, y vencimientos que se determinarán en el momento de la emisión de cada tramo, con fecha de amortización final entre un mínimo de un año y máximo de diez. El destino de los fondos se concretará en cada una de las emisiones de bonos y se utilizarán principalmente para realizar nuevas inversiones y adquisiciones, además de financiar nuevos proyectos, abordar oportunidades de mercado y continuar así avanzando en el plan de crecimiento y expansión y
- ✓ un nuevo Programa de Pagarés de Empresa de Urbas Grupo Financiero, mediante el cual Urbas podrá emitir hasta un máximo de 50 millones de euros en valores a corto plazo.

Con este mecanismo de emisión continuada, Urbas diversifica sus vías de financiación en los mercados de capitales y gana agilidad para emitir el mejor instrumento en cada momento

adaptado a las circunstancias de mercado y se reducirán los costes de financiación, lo que se traducirá en una mejora de los resultados futuros del Grupo.

Adicionalmente, en el ejercicio 2022 se ha cancelado deuda financiera con distintos fondos de inversión (véase nota 11).

5.3. Plan de negocio 2021 - 2024

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

- ✓ Ingresos y EBITDA acumulado previsto hasta 2024 que permitan a Urbas colocarse como empresa líder en su segmento y con el objetivo de formar parte del índice bursátil IBEX 35.
- ✓ Mejora de margen operativo y mayor generación de flujo de caja.
- ✓ Compromiso con el crecimiento sostenible.
- ✓ Utilización de distintas opciones de financiación como la cotización en bolsa de algunas de sus sociedades participadas, emisión de deuda corporativa, o acceso a fondos europeos.

A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales consolidadas, Urbas avanza en la consecución de los objetivos fijados en el Plan de Negocio, y se encuentra analizando distintas operaciones corporativas.

INFORMACIÓN DE SEGMENTOS

6. SEGMENTOS DE OPERACIÓN

6.1. Descripción de segmentos y actividades principales

El comité de dirección del Grupo, formado por el presidente, los consejeros ejecutivos y el personal de Alta Dirección examina el rendimiento del Grupo tanto desde la perspectiva del producto como desde la perspectiva geográfica, y ha identificado 3 segmentos de operación sobre los que informar en base a los productos/servicios que ofrece:

1. Inmobiliario
2. Edificación e infraestructuras (Construcción)
3. Energía, ingeniería e industria
4. **Servicios**, nuevo segmento en el ejercicio 2022 tras la adquisición de KUO.

El Comité de Dirección usa una valoración del resultado ajustado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (**EBITDA**) para evaluar el rendimiento de los segmentos de operación. Adicionalmente el Comité de Dirección también usa en la valoración del resultado el **EBITDA Ajustado**, que partiendo del EBITDA excluye las actividades interrumpidas y los efectos de partidas de ingresos y gastos que pueden impactar la calidad del resultado, tales como costes de reestructuración financiera u operativa, gastos legales por litigios, gastos de asesores vinculados a las combinaciones de negocios o a los procesos de reestructuración financiera u operativa, o gastos de reestructuración de personal, no recurrentes.

El Comité de Dirección también examina el rendimiento desde la perspectiva geográfica y recibe información sobre los ingresos ordinarios y activos netos de los segmentos sobre una base mensual.

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

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

					2022
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Resultado de explotación	9.940	6.562	213	(50)	16.665
Amortización	1.439	7.820	35	18	9.312
EBITDA (*)	11.379	14.382	248	(32)	25.977
(-) Excesos de provisiones	(9)	(155)	-	-	(164)
(-) Deterioro	(103)	9	-	(28)	(122)
(+) Litigios	4	487	-	-	491
(+) Operaciones corporativas	730	-	-	-	744
(+) Reestructuración financiera	-	11.061	-	-	11.061
(+) Reestructuración operativa	2.074	566	31	15	2.686
EBITDA AJUSTADO (*)	14.075	26.350	279	(45)	40.659

					2021
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Resultado de explotación	6.679	6.648	699	-	14.026
Amortización	599	6.285	-	-	6.884
EBITDA (*)	7.278	12.933	699	--	20.910
(-) Excesos de provisiones	(772)	-	-	-	(772)
(-) Deterioro	1.535	-	-	-	1.535
(+) Litigios	185	420	-	-	605
(+) Operaciones corporativas	131	710	2	-	843
(+) Reestructuración financiera	1.473	-	-	-	1.473
(+) Reestructuración operativa	-	1.283	-	-	1.283
EBITDA AJUSTADO (*)	9.830	15.346	701	-	25.877

(*) EBITDA y EBITDA Ajustado son medidas alternativas de rendimiento (MAR) (Véase el Anexo del Informe de gestión Medidas Alternativas de Rendimiento).

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

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

6.2. Información por segmentos de actividad

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

					2022
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Cifra de negocio	88.183	206.461	5.299	5.359	305.302
RESULTADO DE EXPLOTACION	9.941	6.562	213	(51)	16.665
EBITDA	11.379	14.382	248	(32)	25.977
EBITDA AJUSTADO	14.074	26.351	279	(45)	40.659
RESULTADO FINANCIERO	(4.124)	5.071	(18)	(24)	905
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	5.817	11.633	195	(72)	17.573

					2021
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Cifra de negocio	15.926	184.471	1.155	-	201.552
RESULTADO DE EXPLOTACION	6.679	6.648	699	-	14.026
EBITDA	7.278	12.933	699	--	20.910
EBITDA AJUSTADO	9.830	15.346	701	-	25.877
RESULTADO FINANCIERO	54.233	(7.738)	-	-	46.495
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	60.642	(1.090)	699	-	60.251

CIFRA DE NEGOCIOS POR ÁREA GEOGRÁFICA	Miles de euros	
	2022	2021
España	249.112	165.475
Resto de Europa (Portugal)	10.750	8.922
América (Bolivia, Panamá y Colombia)	45.023	26.595
África	417	560
TOTAL	305.302	201.552

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

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

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

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

ESTRUCTURA DEL GRUPO

7. ADQUISICIONES

7.1. Combinaciones de negocio

Ejercicio 2022

En el ejercicio 2022 el Grupo Urbas ha adquirido distintas empresas del sector inmobiliario (Grupo CHR), del sector de la ingeniería (Grupo Ingeser) y del sector servicios de seguridad y vigilancia (KUO) con el objetivo de diversificar sus negocios e incrementar su cuota de mercado en los mismos.

La identificación de los activos netos adquiridos y la asignación del precio de adquisición se completará en el primer semestre del ejercicio 2023, excepto para la adquisición de KUO que ya ha concluido.

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

(i) Grupo KUO

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

El detalle de la contraprestación de adquisición es la siguiente:

Contraprestación de adquisición	Miles de euros
Efectivo	120
Contraprestación contingente	-
Contraprestación de adquisición	120

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

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

	Miles de euros
Inmovilizaciones materiales	32
Activos financieros no corrientes	207
Activos por impuesto diferido	179
Existencias	29
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	294
Otros activos financieros corrientes	1
Administraciones públicas deudoras	1
Otros activos corrientes	19
Efectivo y equivalentes de efectivo	127
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	(162)
Pasivos por impuesto diferido	-
Otros pasivos no corrientes	(173)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(148)
Otros pasivos corrientes	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(34)
Administraciones públicas acreedoras	(530)
Provisiones a corto plazo	(310)
Activos identificables netos adquiridos (a)	(468)
Menos: Participaciones no dominantes (b)	117
Contraprestación transferida (c)	120
FONDO DE COMERCIO (c) -((a)-(b))	471

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

El fondo de comercio residual asciende a 471 miles de euros y está asociado a los flujos de caja futuros atribuibles a las futuras relaciones con los clientes, las sinergias específicas de Urbas y la fuerza de trabajo. No será deducible a efectos fiscales y se ha asignado a la UGE Servicios.

El negocio adquirido aportó al Grupo Urbas, ingresos ordinarios por importe de 5.359 miles de euros, una pérdida de explotación de 50 miles de euros, y un beneficio neto después de impuestos de 15 miles de euros, para el período comprendido ente la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2022.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

(ii) Grupo Ingesser

En agosto de 2022, Urbas adquiere las unidades productivas del “*Grupo Ingesser*”, un grupo de referencia a nivel nacional e internacional en servicios de ingeniería, arquitectura, consultoría, energías renovables y digitalización; formado por las sociedades Servicios de Ingeniería y Gestión, S.A., Ingesser Ingeniería y Arquitectura, S.A., Ingesser Sur Ingeniería, S.A., e Ingesser Corporación Catalunya, S.A. La operación lleva aparejada la continuidad de la actividad del Grupo Ingesser -que cuenta en la actualidad con cuatro delegaciones en España, localizadas en Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla-, y el mantenimiento de la mayoría de los puestos de trabajo de la plantilla del Grupo Ingesser, compuesta por 70 profesionales que conforman un equipo multidisciplinar experimentado, altamente cualificado y especializado.

Urbas adquiere todos los activos, bienes, derechos y elementos vinculados al negocio del Grupo Ingesser, incluyendo los más de 120 proyectos actualmente en ejecución -cuya gestión supera los 250 millones de euros-, así como los contratos suscritos con algunas de las mayores empresas de los sectores agroalimentario, logístico, farmacéutico, químico y de la arquitectura, tanto residencial como dotacional e industrial.

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

El detalle de la contraprestación de adquisición es la siguiente:

Contraprestación de adquisición	Miles de euros
Efectivo	1.172
Contraprestación contingente	-
Contraprestación de adquisición	1.172

Los costes incurridos relacionados con la adquisición ascienden a 107 miles de euros.

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

	Miles de euros
Activos intangibles: Otros	76
Inmovilizaciones materiales	335
Activos financieros no corrientes	21
Activos por impuesto diferido	374
Existencias	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	372
Otros activos financieros corrientes	-
Administraciones públicas deudoras	270
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(273)
Administraciones públicas acreedoras	(854)
Activos identificables netos adquiridos (a)	321
Menos: Participaciones no dominantes (b)	-
Contraprestación transferida (c)	1.172
FONDO DE COMERCIO (c) –((a)-(b))	851

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

El fondo de comercio residual preliminar asciende a 851 miles de euros y está asociado a los flujos de caja futuros atribuibles a las futuras relaciones con los clientes, las sinergias específicas de Urbas y la fuerza de trabajo. Dicho fondo de comercio será deducible a efectos fiscales y se ha asignado a la UGE Energía, ingeniería e industria.

El negocio adquirido aportó al Grupo Urbas, ingresos ordinarios por importe de 3.438 miles de euros, un resultado de explotación (beneficio) de 15 miles de euros, y una pérdida neta después de impuestos de 13 miles de euros, para el período comprendido entre la fecha de adquisición y el 31 de Diciembre de 2022.

Si la adquisición hubiese tenido lugar el 1 de enero de 2022, los ingresos ordinarios proforma consolidados del ejercicio 2022 habrían sido de 4.813 miles de euros, y el resultado neto antes de impuestos (pérdida) de 20 miles de euros. Estos importes se han calculado usando los ingresos y resultados del grupo adquirido y ajustándolos por las diferencias entre las políticas contables del Grupo Urbas y de dicho grupo.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

Grupo CHR

En agosto de 2022, Urbas adquirió el Grupo CHR (“**CHR**”), grupo promotor que opera principalmente en la comunidad autónoma de Castilla y León, con una cartera de más de 1.000 viviendas en diferentes fases de desarrollo distribuidas en 23 promociones, con ventas asociadas por valor de aproximadamente 200 millones de euros. Con esta operación, URBAS entra en el mercado residencial de Castilla y León, región en la que CHR concentra el 80% de su porfolio inmobiliario, gran parte concentrado en la provincia de Valladolid. Urbas integra en esta adquisición a los trabajadores de CHR, que continuaran operando bajo dicha marca.

La compra de CHR se ha llevado a cabo por un precio de 8.611 miles de euros, abonados mediante la entrega de obligaciones necesariamente convertibles en acciones de Urbas y emitidos en base a la autorización aprobada por la Junta General de fecha 6 de agosto de 2021, con vencimiento a los 24 meses de la fecha de la emisión y han sido suscritas íntegramente por los vendedores

El detalle de la contraprestación de adquisición es la siguiente:

Contraprestación de adquisición	Miles de euros
Efectivo	-
Obligaciones necesariamente convertibles	8.611
Contraprestación contingente	-
Contraprestación de adquisición	8.611

Los costes incurridos relacionados con la adquisición ascienden a 397 miles de euros.

Con fecha 2 de diciembre de 2022 se convirtieron en capital las obligaciones emitidas (véase nota 10)

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

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

	Miles de euros
Activos intangibles: Otros	1
Inmovilizaciones materiales	124
Inversiones inmobiliarias	1.968
Activos financieros no corrientes	52
Activos por impuesto diferido	615
Existencias	19.071
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	144
Otros activos financieros corrientes	994
Administraciones públicas deudoras	642
Otros activos corrientes	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.397
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	(8.871)
Pasivos por impuesto diferido	(735)
Otros pasivos no corrientes	-
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(4.443)
Otros pasivos corrientes	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(6.560)
Administraciones públicas acreedoras	(427)
Provisiones a corto plazo	(4)
Activos identificables netos adquiridos (a)	5.968
Menos: Participaciones no dominantes (b)	-
Contraprestación transferida (c)	8.611
FONDO DE COMERCIO (c) –((a)-(b))	2.643

El fondo de comercio residual asciende provisionalmente a 2.643 miles de euros y está asociado a los flujos de caja futuros atribuibles a las futuras relaciones con los clientes, las sinergias específicas de Urbas y la fuerza de trabajo. No será deducible a efectos fiscales y se ha asignado a la UGE Promoción.

El negocio adquirido aportó al Grupo Urbas, ingresos ordinarios por importe de 3.234 miles de euros, una pérdida de explotación de 56 miles de euros, y una pérdida neta antes de impuestos de 183 miles de euros, para el período comprendido ente la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2022.

Si la adquisición hubiese tenido lugar el 1 de enero de 2022, los ingresos ordinarios proforma consolidados del ejercicio 2022 habrían sido de 6.136 miles de euros, y el resultado neto antes de impuestos (pérdida) de 71 miles de euros. Estos importes se han calculado usando los ingresos y resultados del grupo adquirido y ajustándolos por las diferencias entre las políticas contables del Grupo Urbas y de dicho grupo.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

7.2. Otras operaciones corporativas

En mayo de 2022, la Sociedad ha adquirido el 90% del capital social de la entidad Fortia Healthcare S.L., sociedad especializada en residencias de mayores, Senior Living y Senior Housing, centros de día, viviendas tuteladas, servicios hospitalarios, atención domiciliaria, teleasistencia y servicios sanitarios digitales-, posicionándose así en el mercado con un portfolio potencial de 5.000 plazas y se posiciona en el segmento Senior.

Esta operación se suma al acuerdo marco firmado con la socimi belga Care Property Invest el pasado mes de enero para la adquisición de suelos y la ejecución completa de proyectos 'llave en mano' en Madrid, Andalucía, Comunidad Valenciana, Galicia y Aragón, con un valor potencial global de hasta 140 millones de euros. La compañía cotizada crea una nueva área de negocio para desarrollar y gestionar centros residenciales y sociosanitarios. El objetivo es alcanzar 2.000 plazas en funcionamiento en 2025 y llegar a 5.000 en 2030. Con esta adquisición, Urbas avanza en su estrategia de diversificación en el sector Senior y Healthcare sumando la gestión directa e integral de los centros residenciales a los servicios de desarrollo inmobiliario y construcción de los proyectos inmobiliarios.

Ejercicio 2021

En el ejercicio 2021 el Grupo Urbas adquirió distintas empresas del sector de la promoción inmobiliaria (Jaureguizar), la construcción (Joca, Ecisa y Urrutia) y del sector energético (Sainsol) con el objetivo de diversificar sus negocios e incrementar su cuota de mercado en los mismos.

La contraprestación de las adquisiciones en las combinaciones de Joca, Ecisa y Sainsol consistió en acciones ordinarias a emitir mediante la ampliación de capital por compensación de las deudas surgidas de dichas adquisiciones que fue ejecutada en el segundo semestre de 2021, una vez aprobada dicha ampliación por la Junta General de Accionistas el 6 de agosto de 2021. La contraprestación acordada con los vendedores suponía la entrega de acciones a un precio de 0,0125 euros por acción, importe que comprende un valor nominal de 0,01 euros y una prima de emisión de 0,0025 euros, si bien siguiendo el requerimiento de la CNMV a efectos contables se ha valorado dicha contraprestación en función del precio de cotización de las acciones de la Sociedad a la fecha de adquisición.

La identificación de los activos netos adquiridos y la asignación del precio de adquisición se ha completado durante el segundo semestre del ejercicio 2021. Desde la fecha de adquisición hasta la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales consolidadas, el Grupo ha ajustado durante el periodo de medición y a medida que ha obtenido información, el valor neto a la fecha de adquisición de los activos adquiridos y pasivos asumidos identificados, así como cualquier otro ajuste necesario. En este proceso Urbas ha contado con el asesoramiento de un experto independiente.

En la valoración de los intangibles identificados en las combinaciones de negocio se han utilizado las siguientes metodologías.

Intangibles identificados	Metodología
Marcas	Ahorro de royalties
Clasificación del contratista	Exceso de beneficios Multi-período
Relaciones con clientes privados	Exceso de beneficios Multi-período
Cartera de obra	Exceso de beneficios Multi-período

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales consolidadas, el proceso de asignación del precio de compra se encuentra muy avanzado, y no se esperan variaciones significativas, en el proceso de asignación del precio de adquisición.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

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

Si las adquisiciones hubiesen tenido lugar el 1 de enero de 2021, los ingresos ordinarios proforma consolidados del ejercicio 2021 habrían sido de 225.925 miles de euros. Estos importes se han calculado usando los resultados de los grupos adquiridos y ajustándolos por las diferencias entre las políticas contables del Grupo Urbas y los grupos adquiridos.

(i) Grupo Joca

El 7 de enero de 2021, el Grupo adquirió el 100% de capital social de Joca Ingeniería y Construcciones, S.A. ("Joca"), grupo especializado en la construcción de infraestructuras, entre las que destacan la obra civil, el tratamiento de aguas, la edificación dotacional y las instalaciones gasísticas, con presencia nacional e internacional en Latinoamérica.

El detalle de la contraprestación de adquisición es la siguiente:

Contraprestación de adquisición	Miles de euros
Efectivo	-
Acciones ordinarias emitidas al valor acordado en contrato adquisición	35.000
Ajuste de valor razonable – acciones a valor cotización a fecha de adquisición	14.000
Contraprestación contingente	-
Contraprestación de adquisición	49.000

La valoración de las acciones ordinarias a emitir según el contrato de adquisición ascendió a 35.000 miles de euros (0,0125 euros por acción). La valoración en función del precio de cotización de las acciones de Urbas a la fecha de adquisición asciende a 49.000 miles de euros (0,0175 euros por acción).

Los costes incurridos relacionados con la adquisición ascienden a 223 miles de euros.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

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

	Miles de euros
Activos intangibles: Marca "Joca"	19.353
Activos intangibles: Clasificación	18.100
Activos intangibles: Cartera de obra	2.454
Activos intangibles: otros	151
Inmovilizaciones materiales	4.168
Inversiones inmobiliarias	-
Activos financieros no corrientes	268
Activos por impuesto diferido	16.177
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 21)	927
Existencias	36.469
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	50.777
Otros activos financieros corrientes	2.581
Administraciones públicas deudoras	1.804
Otros activos corrientes	2.031
Efectivo y equivalentes de efectivo	13.315
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	(2.190)
Otros pasivos no corrientes	(14.129)
Provisiones a largo plazo	(6.412)
Pasivos por impuesto diferido	(17.515)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(17.590)
Otros pasivos corrientes	(18.450)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(91.689)
Administraciones Públicas acreedoras	(8.488)
Provisiones a corto plazo	(1.624)
Activos identificables netos adquiridos (a)	(9.512)
Contraprestación transferida (b)	49.000
FONDO DE COMERCIO (b)-(a)	58.512

Los activos intangibles identificados en la adquisición son la marca "Joca", la clasificación como contratista y la cartera de obra.

El fondo de comercio residual asciendió a 58.512 miles de euros y está asociado a los flujos de caja futuros atribuibles a las futuras relaciones con los clientes, las sinergias específicas de Urbas y la fuerza de trabajo. No será deducible a efectos fiscales y se ha asignado a la UGE Construcción.

El valor razonable de las cuentas comerciales a cobrar adquiridas es de 50.777 miles de euros, con una corrección de valor por pérdidas de 1.046 miles de euros, reconocidas en la adquisición.

El negocio adquirido aportó al Grupo Urbas, ingresos ordinarios por importe de 68.538 miles de euros y una pérdida neta de 3.896 miles de euros, para el período comprendido ente la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2021.

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

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

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

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

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

(ii) Construcciones Urrutia

El 4 de febrero de 2021, el Grupo adquirió el 69,95% de capital social de Urrutia Construcciones, S.A. (“Urrutia”), grupo del sector de la construcción con presencia en Euskadi, cuya actividad principal abarca la edificación residencial y la no residencial.

El detalle de la contraprestación es el siguiente:

Contraprestación de adquisición	Miles de euros
Efectivo	1 euro
Acciones ordinarias emitidas al valor acordado en contrato adquisición	-
Contraprestación contingente	667
Contraprestación de adquisición	667

La contraprestación de adquisición fija y en efectivo es de 1 euro. En el caso de que Urrutia alcance cierto volumen predeterminado de ventas acumulado durante los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2021, 2022 y 2023, y su EBITDA acumulado en dichos ejercicios sea positivo, puede resultar una contraprestación adicional de hasta 700 miles de euros a pagar antes del 31 de julio de 2024 en acciones o en efectivo previo acuerdo entre las partes, teniendo Urbas la posibilidad de liquidación en efectivo.

El potencial importe a pagar no descontado bajo el acuerdo será de 700 miles de euros para ventas acumuladas iguales o superiores a 100 millones de euros, ajustándose proporcionalmente a la baja en caso ventas acumuladas inferiores a dicho importe. El valor razonable de la contraprestación contingente ascendió a 667 miles de euros, y se estimó calculando el valor actual de los flujos futuros de efectivo esperados utilizando un tipo de descuento del 1,6%. Dicha contraprestación se recoge bajo el epígrafe “Otros pasivos no corrientes” y se clasifica como un pasivo a valor razonable con cambios en el resultado.

Los costes incurridos relacionados con la adquisición ascienden a 73 miles de euros.

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

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

	Miles de euros
Activo intangible: marca "Urrutia"	16.617
Activo intangible: relaciones con clientes privados	1.200
Activos intangibles: cartera de obra	442
Activos intangibles: otros	32
Inmovilizaciones materiales	791
Inversiones inmobiliarias	780
Activos financieros no corrientes	208
Activos por impuesto diferido	1.584
Existencias	10.189
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.301
Otros activos financieros corrientes	9
Administraciones públicas deudoras	375
Otros activos corrientes	241
Efectivo y equivalentes de efectivo	722
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	(5.470)
Pasivos por impuesto diferido	(4.071)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(3.417)
Otros pasivos corrientes	(1.009)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(11.132)
Administraciones públicas acreedoras	(130)
Provisiones a corto plazo	(749)
Activos identificables netos adquiridos (a)	14.513
Menos: Participaciones no dominantes (Nota 10.6) (b)	(4.361)
Contraprestación transferida (c)	667
RESULTADO (GANANCIA) POR TOMA DE CONTROL (c) -((a)-(b))	9.485

Los activos intangibles identificados en la adquisición son la marca "Urrutia", las relaciones con clientes privados y la cartera de Obra.

El valor razonable de las cuentas comerciales a cobrar adquiridas es de 7.301 miles de euros.

El resultado (ganancia) por toma de control ascendió a 9.485 miles de euros.

El negocio adquirido aportó al Grupo Urbas, ingresos ordinarios por importe de 33.198 miles de euros y un beneficio neto de 10.042 miles de euros, para el período comprendido ente la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2021.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

(iii) Grupo Ecisa

El 16 de febrero de 2021, el Grupo adquirió el 100% de capital social de ECISA Compañía General de Construcciones, S.A. (“Ecisa o Grupo Ecisa”), grupo del sector de la construcción con presencia en España principalmente en la comunidad valenciana y a nivel internacional, cuya actividad principal abarca la edificación residencial y la no residencial.

El detalle de la contraprestación de adquisición es la siguiente:

Contraprestación de adquisición	Miles de euros
Efectivo	-
Acciones ordinarias emitidas al valor acordado en contrato adquisición	26.275
Ajuste de valor razonable al valor cotización a fecha de adquisición	15.344
Contraprestación contingente	-
Contraprestación de adquisición	41.619

La valoración de las acciones ordinarias a emitir según el contrato de adquisición asciende a 26.275 miles de euros (0,0125 euros por acción). La valoración en función del precio de cotización de las acciones de Urbas a la fecha de adquisición ascendió a 41.619 miles de euros (0, 0198 euros por acción).

Los costes incurridos relacionados con la adquisición ascendieron a 414 miles de euros.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

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

	Miles de euros
Activo intangible: marca "Ecisa"	16.584
Activo intangible: Clasificación	10.198
Activo intangible: relación con clientes privados	750
Activo intangible: cartera de obra	1.731
Inmovilizaciones materiales	720
Inversiones inmobiliarias	8.453
Activos financieros no corrientes	24.787
Inversiones en empresas asociadas	292
Activos por impuesto diferido	13.054
Existencias	1.585
Otros activos financieros corrientes	1.827
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13.872
Administraciones públicas deudoras	366
Otros activos corrientes	41
Efectivo y equivalentes de efectivo	185
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	(2.859)
Otros pasivos no corrientes	(10.656)
Provisiones a largo plazo	(49)
Pasivos por impuesto diferido	(6.553)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(2.808)
Otros pasivos corrientes	(2.002)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(30.235)
Administraciones públicas acreedoras	(684)
Provisiones a corto plazo	(1.712)
Activos identificables netos adquiridos (a)	36.887
Contraprestación transferida (b)	41.619
FONDO DE COMERCIO (b) – (a)	4.732

Los activos intangibles identificados en la adquisición fueron la marca "Ecisa", la clasificación como contratista, la relación con clientes privados y la cartera de obra.

El fondo de comercio residual ascendió a 4.732 miles de euros y está asociado a los flujos de caja futuros atribuibles las futuras relaciones con los clientes, las sinergias específicas de Urbas y la fuerza de trabajo. No será deducible a efectos fiscales y se ha asignado a la UGE Construcción.

El valor razonable de las cuentas comerciales a cobrar adquiridas fue de 13.872 miles de euros.

El negocio adquirido aportó al Grupo Urbas, ingresos ordinarios por importe de 61.245 miles de euros y una pérdida neta de 2.423 miles de euros, para el período comprendido ente la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2021.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

(iv) Sainsol

El 18 de marzo de 2021, el Grupo adquirió el 100% de capital social de Sainsol Energía, S.L. ("Sainsol"), compañía especializada en autoconsumo fotovoltaico.

El detalle de la contraprestación de adquisición es el siguiente:

	Miles de euros
Contraprestación de adquisición	
Efectivo	-
Acciones ordinarias emitidas a valor contrato adquisición	300
Ajuste al valor de cotización a la fecha de adquisición	173
Contraprestación contingente	-
Contraprestación de adquisición	473

La valoración de las acciones ordinarias a emitir según el contrato de adquisición asciende a 300 miles de euros (0,0125 euros por acción). La valoración en función del precio de cotización de las acciones de Urbas a la fecha de adquisición asciende a 473 miles de euros (0,0197 euros por acción).

La contraprestación contingente se basó en el 22,5 % del margen bruto de explotación proyectado para Sainsol en cada uno de los ejercicios 2021, 2022, 2023 y 2024, y se pagaría anualmente una vez acordada su futura capitalización en la Junta General de Accionistas de Urbas que apruebe las cuentas de cada uno de esos ejercicios o bien su pago en efectivo.

El valor razonable de dicha contraprestación contingente se estimó calculando el valor actual de los flujos futuros de efectivo esperados. Las estimaciones se basan en un tipo de descuento del 5% y unos supuestos márgenes brutos de explotación ajustados por la probabilidad de su consecución.

Los costes incurridos relacionados con la adquisición ascienden a 2 miles de euros.

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

	Miles de euros
Existencias	9
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9
Otros activos corrientes	2
Efectivo y equivalentes de efectivo	27
Otros pasivos corrientes	(4)
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	(31)
Activos identificables netos adquiridos (a)	12
Contraprestación transferida (b)	473
FONDO DE COMERCIO (b) – (a)	461

El fondo de comercio identificado ascendió a 461 miles de euros y está asociado a los flujos de caja futuros atribuibles a las futuras relaciones con los clientes, las sinergias específicas de Urbas y la fuerza de trabajo. No será deducible a efectos fiscales y se ha asignado a la UGE Energía e Industria.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

El valor razonable de las cuentas comerciales a cobrar adquiridas es de 9 miles de euros.

El negocio adquirido aportó al Grupo Urbas, ingresos ordinarios por importe de 314 miles de euros y una pérdida neta de 104 miles de euros, para el período comprendido ente la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2021.

(v) Grupo Jaureguizar

El 30 de septiembre de 2021, Urbas adquirió el 100% de las participaciones de Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. y del 100% de las acciones de Sociedad Gestora de Viviendas, S.A. (el “Grupo Jaureguizar”).

El detalle de la contraprestación de adquisición es el siguiente:

Contraprestación de adquisición	Euros
Efectivo	2
Acciones ordinarias a emitir a valor contrato adquisición	-
Ajuste al valor de cotización a la fecha de adquisición	-
Contraprestación contingente	-
Contraprestación de adquisición	2

La contraprestación transferida en la adquisición del Grupo Jaureguizar ascendió a 2 euros abonados en efectivo por las participaciones sociales y acciones.

Adicionalmente a dicha contraprestación Urbas asume el pago de la deuda otorgada a las sociedades adquiridas por sus antiguos propietarios por importe de 4.635 miles de euros, la cual será abonadas mediante:

- ✓ Emisión de 2 obligaciones necesariamente convertibles en acciones de Urbas de valor nominal de un millón de euros cada uno de ellos, libres de intereses y con vencimiento previsto en 2022, con una ecuación de canje resultante de calcular la media de cotización de las acciones de Urbas en los 20 días anteriores a su vencimiento. Durante el ejercicio 2022 se han convertido las mencionadas obligaciones (véase nota 10).
- ✓ Pagos en efectivo mensuales desde octubre de 2021 hasta diciembre de 2024 aplazados por importe total 2 millones de euros y,
- ✓ Acciones de Urbas a emitir a 31 de enero de 2025 por importe de 635 miles de euros a un valor por acción resultante de calcular la media de la cotización de las acciones en las 20 sesiones anteriores a su emisión, para lo cual Urbas podrá realizar una ampliación de capital por compensación de créditos, emitir uno o varios bonos necesariamente convertibles en acciones libres de intereses y con vencimiento no superior a 6 meses siguientes a su fecha de emisión, o entregar acciones propias en autocartera.

Adicionalmente, Urbas garantiza directa y solidariamente con Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.A. y a primer requerimiento de Kutxabank, S.A. el cumplimiento del préstamo ICO concedido por ésta por importe de 6,1 millones de euros a plazo de 4 años. Dicha garantía financiera tiene naturaleza de aval a primer requerimiento de pago, y se considera vigente hasta la total extinción de las obligaciones derivadas de dicho préstamo.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

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

	Miles de euros
Activo intangible: Marca y otros intangibles	15.415
Activo intangible: Cartera de obra	150
Activo intangible: otros	18
Inmovilizaciones materiales	13.797
Inversiones inmobiliarias	11.315
Activos financieros no corrientes	83
Inversión en empresas asociadas	(248)
Activos por impuesto diferido	10.709
Existencias	83.956
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5.048
Administraciones públicas deudoras	324
Inversión en empresas del grupo y asociadas	4
Otros activos financieros corrientes	101
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.064
Deudas con entidades de crédito a largo plazo ⁽¹⁾	(69.347)
Otros pasivos financieros no corrientes	(1.727)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	(4.343)
Pasivos por impuesto diferido	(2.639)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo ⁽¹⁾	(25.699)
Otros pasivos financieros corrientes	(2.251)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	(207)
Acreedores comerciales	(21.839)
Administraciones públicas acreedoras	(436)
Provisiones no corrientes y corrientes	(3.191)
Activos identificables netos adquiridos (a)	11.057
Contraprestación transferida (b)	2 euros
Resultado (ganancia) por toma de control (a) – (b)	11.057

⁽¹⁾ Incluye el acuerdo de reestructuración de deuda financiera del Grupo Jaureguizar con la SAREB de fecha 30 de septiembre de 2021.

Los activos intangibles identificados en la adquisición son la marca “Jaureguizar”, y la cartera de obra.

El resultado (ganancia) por toma de control asciendo a 11.057 miles de euros y está asociado al proceso de reestructuración operativa y financiera a llevar a cabo por el Grupo Urbas.

El valor razonable de las cuentas comerciales a cobrar adquiridas fue de 5.048 miles de euros.

El negocio adquirido aportó al Grupo Urbas, ingresos ordinarios por importe de 12.191 miles de euros y un beneficio neto de 14.779 miles de euros, para el período comprendido ente la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2021.

7.3. Adquisiciones de activos

Con el objetivo de reforzar y complementar su negocio inmobiliario, Urbas ha adquirido en 2021 empresas del sector inmobiliario (Nalmar y Alandalus).

Los Administradores de la Sociedad han determinado tras su análisis detallado durante el segundo semestre del ejercicio 2021 que el registro contable de las operaciones mencionadas se realizará bajo la modalidad de compra de activos ya que:

- ✓ El principal activo de las sociedades adquiridas se corresponde con el valor razonable de terrenos y promociones en curso
- ✓ Las entidades adquiridas carecen de procesos o procedimientos organizados cuya aplicación resulte en la obtención de un producto, ni de personal propio para la ejecución de los mismos.

(i) Nalmar

El 15 de mayo de 2021, Urbas adquirió el 100% del capital social de Nalmar Estate, S.L. (“**Nalmar**”) a la entidad Top Gestión, S.L., sociedad vinculada con el accionista Alza Real Estate, S.L., por importe de 3.695 miles de euros, habiéndose asumido con carácter adicional al precio de las participaciones mencionadas, el pago de la deuda otorgada a la sociedad adquirida por su antigua sociedad matriz por importe de 8.151 miles de euros. Adicionalmente la operación incluyó la adquisición de dos solares en La Albufera (Alicante) por importe de 3.349 miles de euros. La deuda resultante de esta adquisición por importe de 15.195 miles de euros se capitalizó en la operación de ampliación de capital por compensación de créditos ejecutada en el ejercicio 2021.

Nalmar es propietaria de los terrenos para la construcción de la urbanización Icon Marina II en Almuñecar, y titular del cincuenta con setenta por ciento (50,70%) de la entidad Druet Real Estate, S.L., que posee los terrenos para la promoción de diversas urbanizaciones en Almuñecar, Benalmádena y Calahonda (Mijas).

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

El detalle de los activos netos adquiridos es el siguiente:

	Miles de euros		
	Valor en libros a la fecha de adquisición	Ajustes de valor	Valor razonable a la fecha de adquisición
Inmovilizado material	19	-	19
Existencias	29.334	2.357	31.691
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	96	-	96
Otros activos corrientes	1	-	1
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.743	-	1.743
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	(5.460)	-	(5.460)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(49)	-	(49)
Otros pasivos corrientes	(4.459)	-	(4.459)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar ⁽¹⁾	(11.366)	-	(11.366)
Activos netos identificables adquiridos	9.859	2.357	12.216
Menos: Participaciones no dominantes			(8.521)
Activos netos			3.695
Contraprestación transferida (*)			3.695

(1) Se ha asumido con carácter adicional al pago de las participaciones arriba reflejado, el pago de la deuda otorgada a la sociedad adquirida por su antigua sociedad matriz por importe de 8.151 miles de euros.

(ii) Alandalus

El 28 de diciembre de 2021 se adquirió por 292 miles de euros desembolsados en efectivo, el 100% de Alandalus Real Estate Gestión de Patrimonios, S.L., (“Alandalus”) domiciliada en Sevilla y dedicada a la promoción y gestión de cooperativas y que cuenta con varios proyectos en marcha en el sector de la vivienda protegida en Andalucía.

Alandalus está fundamentalmente enfocada al negocio residencial en alquiler (“Build to Rent” o “BTR”) con proyectos en marcha en distintas fases de desarrollo para levantar 620 viviendas destinadas a alquiler en Sevilla y en Granada.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022**

El detalle de los activos netos adquiridos es el siguiente:

	Miles de euros		
	Valor en libros a la fecha de adquisición	Ajustes de valor	Valor razonable a la fecha de adquisición
Existencias	1.058	313	1.371
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por subvenciones concedidas	1.530	-	1.530
Otros activos corrientes	1	-	1
Efectivo y equivalentes de efectivo	22	-	22
Otros pasivos corrientes transformables en subvenciones	(2.632)	-	(2.632)
Activos netos identificables Adquiridos	(21)	313	292
Contraprestación transferida			292

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

8. OPERACIONES CONJUNTAS

La información financiera resumida de las operaciones conjuntas derivadas de la participación en Uniones Temporales de Empresas en España y/o consorcios en el extranjero se detalla a continuación:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Activos no corrientes	539	594
Activos corrientes (excluyendo Efectivo)	27.316	28.173
Efectivo	8.586	5.964
(Pasivos no corrientes)	(6.358)	(7.303)
(Pasivos corrientes)	(43.594)	(27.440)
ACTIVOS NETOS	(13.511)	(12)
Ingresos	34.017	25.068
Gastos	(38.880)	(24.179)
RESULTADO	(4.863)	889

El detalle de las UTEs y/o consorcios incluidos en las Cuentas Anuales consolidadas se incluye en el Anexo II.

9. GESTION DEL CAPITAL

Los objetivos de Urbas a la hora de gestionar el capital son:

- ✓ salvaguardar su capacidad para seguir como empresa en funcionamiento, de forma que pueda proporcionar rendimientos a sus accionistas y ventajas a otras partes interesadas, y
- ✓ mantener una estructura de capital óptima para reducir el coste del capital.

Para mantener o ajustar la estructura de capital, el grupo puede ajustar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas, devolverles capital, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir la deuda.

En línea con el sector, el grupo controla el capital sobre la base de la siguiente ratio de endeudamiento: Deuda Financiera Neta Ajustada / Patrimonio Neto.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

La Deuda Financiera Ajustada Neta se calcula según se indica a continuación:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Deuda Financiera Bruta (Nota 11) (Efectivo y Activos líquidos equivalentes)	253.854 (31.422)	265.209 (26.070)
Deuda Financiera Neta (*)	222.432	239.139
Ajustes		
Menos deuda financiera sin salida de liquidez (Obligaciones convertibles)	(1.434)	(5.434)
Deuda Financiera Neta Ajustada (A) (*)	220.998	233.705
Patrimonio Neto (B)	594.453	587.259
Ratio de endeudamiento (A)/(B) (*)	37,2%	39,8%

(*) Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR)

Los epígrafes Deuda Financiera Bruta, Efectivo y Otros activos líquidos equivalentes y Patrimonio Neto se presentan según se muestran en el balance consolidado.

Durante 2022, la estrategia de Urbas, ha consistido en reducir la ratio de endeudamiento que disminuyó del 39,8% al 37,2%.

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales consolidadas, el Grupo Urbas no se encuentra en situación de incumplimiento de ningún tipo de obligación que pudiera dar lugar a una declaración de vencimiento anticipado de sus compromisos financieros.

10. PATRIMONIO NETO

10.1. Capital social

Al 31 de diciembre de 2022, el capital social de la Sociedad dominante asciende a 446.456.322,64 euros, representado por 44.645.632.264 acciones ordinarias de una sola clase, con un valor nominal de 0,010 euros cada una y representadas mediante anotaciones en cuenta. Todas las acciones tienen los mismos derechos están totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones de la Sociedad que cotizan en las Bolsas de Madrid y Barcelona y se negocian en el mercado continuo ascienden a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales consolidadas a 13.219.080.640 acciones (31 de diciembre de 2021: 4.067.168.681 acciones).

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

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

Capital social y prima de emisión	Número acciones	Miles de euros	
		Valor nominal	Prima de emisión
Saldo a 1 de enero de 2021	34.639.542.015	346.395	56.351
Ampliación de capital			
Conversión de obligaciones (agosto 21)	186.666.666	1.867	933
Compensación de créditos (sept. 2021)	8.517.776.199	85.178	24.888
Conversión obligaciones (sept 2021)	7.142.857	71	29
Conversión obligaciones (dic. 2021)	100.000.000	1.000	400
Gastos ampliación de capital	-	-	(46)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	43.451.127.737	434.511	82.555
Ampliación de capital			
Conversión de obligaciones (feb. 2022)	66.256.702	663	337
Conversión de obligaciones (abril 2022)	70.573.329	706	294
Conversión de obligaciones (abril 2022)	139.577.464	1.396	585
Conversión de obligaciones (agosto 2022)	9.910.714	99	12
Conversión de obligaciones (nov. 2022)	56.542.056	565	40
Conversión de obligaciones (nov. 2022)	10.219.595	102	49
Conversión de obligaciones (dic. 2022)	173.913.043	1.739	261
Conversión de obligaciones (dic. 2022)	667.511.624	6.675	1.936
Gastos ampliación de capital	-	-	(25)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	44.645.632.264	446.456	86.044

(i) Ampliación de capital por compensación de créditos

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

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

En base a dicha autorización el 17 de septiembre de 2021 se ejecutó el primer tramo de la ampliación de capital autorizada mediante el acuerdo anterior, procediendo a aumentar el capital social de la Sociedad mediante la emisión de 8.517.776.199 acciones ordinarias por un importe nominal de 85.178 miles de euros (0,010 euros por acción) y 21.294 miles de euros de prima de emisión (0,0025 euros por acción, lo que hace un total de 106.472 miles de euros. Estas acciones están pendientes de ser admitidas a cotización. Urbas ejecutará el segundo tramo de la ampliación de capital dentro del plazo legal previsto (hasta el 6 de agosto de 2022).

(ii) Ampliación de capital por conversión de obligaciones

Adicionalmente, en el ejercicio 2021 y 2022 se han ejecutado las siguientes ampliaciones de capital:

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

Accionistas significativos

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

Accionistas significativos	31 de diciembre 2022	
	% Directo	% Indirecto
Juan Antonio Acedo Fernández (*)	0,000	20,770
Juan Antonio Ibáñez Fernández (**)	0,000	20,770
Alza Real Estate, S.A.	14,287	0,005
H.H. Sheik Mohamed Bin Khalifa (****)	0,000	4,849
José Antonio Bartolomé Nicolás (***)	0,000	4,054

(*) A través de la entidad Quantium Netherlands BV

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

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

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

Pactos de sindicación de voto

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

10.2. Prima de emisión

La prima de emisión al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a 86.044 y 82.555 miles de euros, respectivamente.

El aumento del saldo del ejercicio 2022 corresponde a los procesos de ampliación de capital descritos en la Nota 10.1.

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

10.3. Reservas

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Reservas de la sociedad adquirente contable:		
- Reserva por adquisición de participaciones	213.124	213.124
- Reserva especial	11.073	11.073
- Resultados negativos de ejercicios anteriores atribuibles a la sociedad adquirente contable	(79.079)	(78.688)
Reservas por adquisición inversa	(231.804)	(231.804)
Reservas en sociedades consolidadas	75.419	15.065
Otras reservas	29.517	29.517
Total reservas	18.250	(41.713)

Reservas de la sociedad adquirente contable

Reservas por adquisición de participaciones

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2021 y 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. 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. (ver Nota 2.3)

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 11.073 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 2022 y 2021, 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.

Otras reservas

Al 31 de diciembre de 2022, dicha reserva recoge la diferencia existente entre la valoración de la contraprestación acordada los contratos de adquisición de JOCA, ECISA y SAINSOL y la resultante de tomar para su valoración el precio de cotización de las acciones de Urbas en la fecha de adquisición.

10.4. Acciones propias

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

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

10.5. Otros instrumentos de patrimonio neto

Al 31 de diciembre de 2022, y conforme a los requerimientos de la NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación”, el saldo de este epígrafe del balance consolidado recoge los acuerdos en firme de capitalización de ciertas deudas mantenidas con fondos de inversión mediante la entrega de un número fijo de acciones por importe de 34.452 miles de euros, (2021 34.452 miles de euros) que está en proceso de ejecución.

10.6. Participaciones no dominantes

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

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Construcciones Urrutia, S.A. ⁽¹⁾	4.950	4.517
Druet Real Estate, S.L. ⁽¹⁾	8.480	8.991
Urbanijar Ibérica, S.L. ⁽²⁾	812	812
Security Services Kuo, S.L. ⁽³⁾	(113)	-
Otras	1	40
Total participaciones no dominantes	14.130	14.360

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

⁽²⁾ Se corresponde con las participaciones del 40% en las entidades adquiridas en 2017 Urbanijar Ibérica, S.L.

⁽³⁾ Se corresponde con las participaciones del 25% en la entidad adquirida en 2022 Kuo.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

11. DEUDA FINANCIERA

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Entidades de crédito	116.045	157.091
Fondos de inversión	129.580	98.366
Arrendamiento financiero ⁽¹⁾	6.795	4.318
Obligaciones necesariamente convertibles en capital	1.434	5.434
Deuda Financiera Bruta	253.854	265.209
Efectivo y equivalentes de efectivo	(31.422)	(26.070)
Deuda Financiera Neta ⁽²⁾	222.432	239.139

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2022 incluye pasivos por arrendamiento originadas en aplicación de la NIIF 16 por importe de 4.666 miles de euros (2021: 1.425 miles de euros).

⁽²⁾ Deuda Financiera Bruta y Deuda Financiera Neta son Medidas Alternativas de rendimiento (MAR).

La deuda financiera neta se reduce en el ejercicio 2022 en un 7% respecto a los niveles del ejercicio 2021.

El vencimiento de la deuda financiera a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Miles de euros	31 Diciembre 2022
Deuda financiera bruta	253.854
Vencimiento	
A un año	72.638
A dos años	14.416
A tres años	117.089
A cuatro años	11.276
A cinco años y posterior	38.435

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

11.1. Deuda Financiera con entidades de crédito y pasivos por arrendamiento financiero

El detalle de la deuda financiera con entidades de crédito y pasivos por arrendamiento financiero al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Arrendamiento financiero	6.795	4.318
Préstamos hipotecarios	66.857	106.160
Otros préstamos	28.453	25.848
Pólizas de crédito	8.880	5.206
Descuento comercial y confirming	9.517	13.756
Deuda concursal Grupo Joca	2.338	6.121
Total	122.840	161.409

El vencimiento de la deuda financiera con entidades de crédito y pasivos por arrendamiento financiero al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Miles de euros	31 Diciembre 2022
Deuda financiera con entidades de crédito y pasivos por arrendamiento financiero	122.840
Vencimiento	
A un año	36.099
A dos años	13.916
A tres años	23.113
A cuatro años	11.276
A cinco años y posterior	38.436

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

Miles de euros	31 Diciembre 2022
Deuda financiera con vencimiento a un año	36.099
Arrendamiento financiero	1.793
Préstamos hipotecarios	9.167
Otros préstamos	11.396
Pólizas de crédito	5.063
Descuento comercial y confirming	8.591
Deuda concursal Grupo Joca	89

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

Al 31 de diciembre de 2022, existe deuda financiera con vencimiento superior a un año asociada a la financiación de proyectos inmobiliarios por importe de 35.334 miles de euros que se presenta bajo el epígrafe del balance Deuda Financiera Corriente.

La deuda financiera con entidades de crédito devenga un tipo de interés medio comprendido en el rango del 4%-6% anual.

El 35% de dicha deuda está referenciada a tipos de interés fijo comprendido entre el 3,5% y el 8%.

Al 31 de diciembre de 2022 el límite de la deuda financiera con entidades de crédito asciende a 172.795 miles de euros

11.2. Deuda financiera con Fondos de Inversión

El detalle de la deuda financiera con fondos de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
FONDO A (Rounshield)	91.572	57.439
FONDO B	2.403	2.403
FONDO C	13.288	13.288
FONDO D	-	13.551
FONDO E	5.680	4.906
FONDO F	4.026	3.750
FONDO G	3.700	-
FONDO H	3.070	-
OTROS ⁽¹⁾	5.841	3.028
Total	129.580	98.365

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

En el ejercicio 2022, se ha cancelado la Deuda con el Fondo D. A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales consolidadas, la deuda vencida con el Fondo C por importe de 13.288 miles de euros ha sido cancelada mediante la dación de activos con quita financiera, y adicionalmente Urbas se encuentra en negociaciones avanzadas para reestructurar el vencimiento de la deuda financiera mantenida con el Fondo E por importe de 5.680 miles de euros hasta el período 2024-2025, de manera que coincida con la entrega de la promoción inmobiliaria que financia. La deuda con el fondo F se cancelará tras la venta del terreno que garantiza la deuda, estando prevista su cancelación en 2023.

El 97% de dicha deuda está referenciada a tipos de interés fijo comprendido entre el 10% y 12%.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

El vencimiento de la deuda financiera con fondos de inversión al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Miles de euros	31 Diciembre 2022
Deuda financiera con fondos de inversión	129.580
Vencimiento	
A un año	35.105
A dos años	500
A tres años	93.975
A cuatro años	-
A cinco años y posterior	-

11.3. Obligaciones necesariamente convertibles

El detalle de la deuda financiera por obligaciones necesariamente convertibles al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Miles de euros
Obligaciones emitidas durante 2021	
Global Tech Opportunities 10	7.800
Otros acuerdos: Gamela Norinversiones, S.L.	2.000
Obligaciones convertidas a capital durante 2021	(4.300)
Obligaciones convertibles al 31 de diciembre de 2021	5.500
Gastos de formalización de obligaciones	(66)
Deuda por obligaciones al 31 de diciembre de 2021	5.434
Obligaciones emitidas durante 2022	
Proveedores Jaureguizar	1.982
Proveedores Jaureguizar II	111
Club Deportivo Leganés, S.A.D.	605
Baloncesto Fuenlabrada, S.A.D.	151
Grupo CHR 2022	8.611
Obligaciones convertidas a capital durante 2022	(15.460)
Deuda por obligaciones al 31 de diciembre de 2022	1.434

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

Adicionalmente, y en base al acuerdo de financiación con el fondo Global Tech Opportunities 10, Urbas dispone de financiación comprometida y no utilizada por importe de 35 millones de euros.

12. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los activos corrientes y no corrientes de naturaleza financiera valorados a coste amortizado es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Instrumentos de patrimonio	658	234
Créditos concedidos a terceros	4.778	972
Créditos concedidos entidades vinculadas (Nota 32)	22.229	24.236
Depósitos y fianzas	686	700
Otros activos financieros	295	326
Deterioro	(472)	(20)
NO CORRIENTES	28.174	26.449
Instrumentos de patrimonio	199	260
Créditos concedidos a terceros	22.375	22.317
Créditos concedidos entidades vinculadas (Nota 29)	-	773
Depósitos y fianzas	2.690	3.116
Otros activos financieros	1.670	638
Deterioro	(7.537)	(14.202)
CORRIENTES	19.397	12.902
TOTAL	47.571	39.351

A 31 de diciembre de 2022, el epígrafe “Créditos concedidos a entidades vinculadas” del Activo Financiero no Corriente incluye principalmente créditos concedidos al antiguo propietario del grupo Ecisa y actual accionista de Urbas por importe de 22,2 millones de euros (2021: 24,2 millones de euros), que devenga un tipo de interés de mercado y con vencimiento en 2028. A la fecha de formulación de la presentes Cuentas Anuales consolidadas se ha recibido el cobro de 4 millones de euros.

13. NUESTRA GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

La gestión del riesgo financiero del grupo es controlada fundamentalmente por el departamento central de tesorería con arreglo a políticas aprobadas por el consejo de administración. Este departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del grupo. El consejo proporciona principios escritos para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, uso de instrumentos financieros derivados y no derivados e inversiones de excesos de liquidez.

13.1 Riesgo del tipo de cambio

La exposición al riesgo de tipo de cambio tiene su origen en la existencia de activos e inversiones financieras, pasivos y flujos monetarios denominados en una divisa distinta de la moneda funcional del Grupo, así como por la conversión al euro de los estados financieros de las sociedades del Grupo con moneda funcional distinta, incorporadas al grupo en el ejercicio 2021.

En el ejercicio 2022 la exposición del Grupo a fluctuaciones del tipo de cambio no ha sido significativa.

13.2 Riesgo de tipo de interés

Las variaciones en los tipos de interés pueden afectar al ingreso o gasto por intereses de los activos y pasivos financieros referenciados a un tipo de interés variable, pudiendo modificar también el valor razonable de los activos y pasivos financieros con un tipo de interés fijo. Adicionalmente, estas variaciones pueden afectar al valor en libros de activos y pasivos por variación de las tasas de descuento de flujos de caja aplicables, a la rentabilidad de las inversiones y al coste futuro de captación de recursos financieros.

Con la implantación de un Departamento de Tesorería y Financiación centralizada en el ejercicio 2022, Urbas ha puesto en marcha una serie de procesos con el objetivo de mejorar la competitividad de los instrumentos financieros con los que opera el Grupo a nivel bancario y a nivel de mercado de capitales.

La deuda financiera y las cuentas a cobrar del grupo se registran a coste amortizado. Periódicamente se vuelve a determinar contractualmente el precio de la deuda financiera (véase más abajo) y en la medida en que también está expuesta al riesgo de cambios futuros en los tipos de interés del mercado.

13.3 Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y valores negociables y la disponibilidad de financiación a través de un importe adecuado de líneas de crédito comprometidas para cumplir con las obligaciones cuando es debido y cerrar posiciones de mercado.

La Dirección controla las previsiones de la reserva de liquidez del grupo (que comprende las líneas de crédito no dispuestas) y el efectivo y equivalentes al efectivo sobre la base de flujos de efectivo esperados.

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

13.4 Riesgo de crédito

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que sus clientes y las instituciones en las que se producen las colocaciones de tesorería son entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar e inversiones, que representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación consolidado netos de provisiones por pérdida esperada, estimadas por la Dirección del Grupo.

El importe de los activos financieros reconocidos en los estados financieros consolidados, neto de las posibles pérdidas por deterioro, representa la máxima exposición del Grupo a riesgo de crédito, sin tener en cuenta las garantías constituidas u otras mejoras crediticias.

El riesgo de crédito de fondos líquidos es limitado porque las contrapartes son entidades bancarias a las que las agencias de calificación crediticia internacionales han asignado altas calificaciones. El Grupo no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de clientes. El Grupo, dependiendo del sector de actividad, y de una forma selectiva, contrata seguros de crédito que permite reducir el riesgo de crédito comercial por las operaciones realizadas con deudores. El Grupo realiza seguimiento y tiene establecidos procedimientos concretos de gestión de los créditos, estableciendo condiciones para la aceptación de los pedidos, y realizando seguimientos periódicos de los mismos.

13.5 Riesgo de mercado

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

ACTIVOS Y PASIVOS NO CORRIENTES

14. ACTIVOS INTANGIBLES

La composición y movimiento de los activos intangibles y de su correspondiente amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

	Miles de euros									
	Fondo de comercio	Marca	Clasificación	Derechos de explotación	Relación clientes privados	Cartera de obra	Aplicaciones informáticas	Concesiones	Otros	Total
A 31 DE DICIEMBRE DE 2021	63.705	67.969	26.822	11.387	1.783	3.819	354	2.246	-	178.085
Coste	63.705	67.969	28.298	14.639	1.950	4.777	425	2.350	52	184.165
Amortización	-	-	(1.476)	-	(167)	(958)	(71)	(104)	(52)	(2.828)
Deterioro	-	-	-	(3.252)	-	-	-	-	-	(3.252)
Valor neto contable	63.705	67.969	26.822	11.387	1.783	3.819	354	2.246	-	178.085
EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022										
Saldo inicial	63.705	67.969	26.822	11.387	1.783	3.819	354	2.246	-	178.085
Combinaciones de negocio	3.965	32	-	-	-	-	45	-	-	4.042
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	-	63	63
Adiciones desarrollo interno	-	-	-	70	-	-	-	-	-	70
Retiros	(22.720)	-	-	-	-	-	-	(26)	-	(22.746)
Trasposos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cargo por amortización	-	-	(2.120)	-	(230)	(1.363)	(180)	-	-	(3.893)
Pérdida por deterioro de valor	-	-	-	-	-	-	-	(46)	-	(46)
A 31 DE DICIEMBRE DE 2022	44.950	68.001	24.702	11.457	1.553	2.456	219	2.174	63	155.575
Coste	44.950	68.001	28.298	14.709	1.950	4.777	470	2.324	115	165.594
Amortización	-	-	(3.596)	-	(397)	(2.321)	(251)	(104)	(52)	(6.721)
Deterioro	-	-	-	(3.252)	-	-	-	(46)	-	(3.298)
Valor neto contable	44.950	68.001	24.702	11.457	1.553	2.456	219	2.174	63	155.575

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

	Miles de euros									
	Fondo de comercio	Marca	Clasificación	Derechos de explotación	Relación clientes privados	Cartera de obra	Aplicaciones informáticas	Concesiones	Otros	Total
A 31 DE DICIEMBRE DE 2020	-	-	-	11.310	-	-	-	2.349	1	13.660
Coste	-	-	-	14.562	-	-	59	2.397	53	17.071
Amortización	-	-	-	-	-	-	(59)	(48)	(52)	(159)
Deterioro	-	-	-	(3.252)	-	-	-	-	-	(3.252)
Valor neto contable	-	-	-	11.310	-	-	-	2.349	1	13.660
EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021										
Saldo inicial	-	-	-	11.310	-	-	-	2.349	1	13.660
Combinaciones de negocio	63.705	67.969	28.298	-	1.950	4.777	78	123	-	166.900
Adiciones	-	-	-	-	-	-	38	54	-	92
Adiciones desarrollo interno	-	-	-	77	-	-	250	-	-	327
Retiros	-	-	-	-	-	-	-	(224)	(1)	(225)
Traspasos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cargo por amortización	-	-	(1.476)	-	(167)	(958)	(12)	(56)	-	(2.669)
Pérdida por deterioro de valor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A 31 DE DICIEMBRE DE 2021	63.705	67.969	26.822	11.387	1.783	3.819	354	2.246	-	178.085
Coste	63.705	67.969	28.298	14.639	1.950	4.777	425	2.350	52	184.165
Amortización	-	-	(1.476)	-	(167)	(958)	(71)	(104)	(52)	(2.828)
Deterioro	-	-	-	(3.252)	-	-	-	-	-	(3.252)
Valor neto contable	63.705	67.969	26.822	11.387	1.783	3.819	354	2.246	-	178.085

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

El inmovilizado intangible se ha reducido fundamentalmente por el ajuste en el precio de adquisición de Joca que rebajo el importe del fondo de comercio en 22.720 miles de euros (véase Nota 7.2).

14.1. Fondo de comercio

El detalle por Unidades Generadoras de Efectivo y sociedades del fondo de comercio a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

SEGMENTO	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Inmobiliaria		
Grupo CHR	2.643	-
Edificación e Infraestructura (Construcción)		
Joca	35.792	58.512
Ecisa	4.731	4.731
Energía, ingeniería e industria		
Sainsol	462	462
Grupo Ingesser	851	
Servicios		
KUO	471	
TOTAL FONDO DE COMERCIO	44.950	63.705

En el ejercicio 2022 Urbas ha realizado Test de deterioro de su fondo de comercio, asignado a la UGE Construcción en el que ha contado con el asesoramiento de un experto independiente. De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de las que dispone la Dirección del Grupo, las previsiones de ingresos de estas sociedades que forman parte de la UGE Construcción atribuibles soportan adecuadamente el valor neto del fondo de comercio y registrado asignado a la correspondiente unidad generadora de efectivo.

Asimismo, la sensibilidad del test de deterioro realizado permite desviaciones previsibles en las hipótesis claves utilizadas para la determinación del valor recuperable de la UGE que tiene asignada fondo de comercio (volumen de ventas, costes de explotación y tasas de descuento) que no conllevarían deterioro del fondo de comercio.

A 31 de diciembre de 2022, las hipótesis clave sobre las que la Dirección del Grupo ha basado sus proyecciones de flujos de efectivo para la valoración de la Unidad Generadora de Efectivo (UGE), son las siguientes:

- Consolidación de la recuperación económica en las áreas objetivo de construcción, tanto nacionales como internacionales.
- Diversificación de la cartera a nivel geográfico: consolidación del incremento del peso internacional en los próximos años.
- Ventas: los ingresos totales del negocio de construcción se distribuyen entre los países /zonas en los que opera el Grupo, en base a la actividad actual y la cartera contratada (a corto y medio plazo), así como a las directrices establecidas en el plan de negocio del Grupo (a medio y largo plazo).

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

- Las sinergias esperadas en la integración vertical de las distintas áreas de negocio de Urbas así como las resultantes de los procesos de optimización y reestructuración operativa en marcha.

- Para el descuento de los flujos de caja proyectados se calcula una tasa basada en el coste medio ponderado del capital (WACC). El Grupo utiliza una tasa libre de riesgo tomando como referencia habitualmente el bono a 30 años, en función de la localización, y una prima de mercado basándose en estudios recientes sobre primas exigidas a largo plazo utilizadas de forma general entre los analistas para el negocio y zonas geográficas donde opera. A 31 de diciembre de 2022, la tasa de descuento utilizada por el Grupo en la UGE Construcción es del 11,3% (2021: 10,4%)

- Se contempla una tasa de crecimiento a perpetuidad del 1,7%.

14.2. Marca

El detalle por segmento de las marcas identificadas a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

SEGMENTO	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Promoción Inmobiliaria		
Jaureguizar	15.415	15.415
Construcción		
Joca	19.353	19.353
Ecisa	16.584	16.584
Urrutia	16.617	16.617
Total MARCA	67.969	67.969

En el ejercicio 2022 Urbas ha realizado Test de deterioro de su fondo de las marcas adquiridas en el que ha contado con el asesoramiento de un experto independiente, y en el que igualmente se han utilizado hipótesis mencionadas en el punto 13.1 anterior si bien la tasa de descuento utilizada fue del 12,3% (2021: 11,4%).

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

15. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y movimiento del epígrafe “Inmovilizado material” y de su correspondiente amortización y pérdida de valor acumulada a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de euros				
	Terrenos y construcciones	Mobiliario	Equipos informáticos	Otro inmovilizado	Total
A 31 DE DICIEMBRE DE 2021					
Coste	19.734	414	237	8.748	29.133
Amortización	(754)	(240)	(145)	(2.931)	(4.070)
Deterioro	-	-	-	-	-
Valor neto contable	18.980	174	92	5.817	25.063
EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022					
Saldo inicial	18.980	174	92	5.817	25.063
Combinaciones de negocio	-	40	47	404	491
Adiciones	379	33	67	2.363	2.842
Retiros	-	-	-	(463)	(463)
Trasposos	-	-	-	-	-
Cargo por amortización	(463)	(32)	(100)	(2.695)	(3.290)
Pérdida por deterioro de valor	-	-	-	-	-
A 31 DE DICIEMBRE DE 2022	18.896	215	106	5.426	24.643
Coste	20.113	487	351	11.052	32.003
Amortización	(1.217)	(242)	(245)	(5.626)	(7.360)
Deterioro	-	-	-	-	-
VALOR NETO CONTABLE	18.896	215	106	5.426	24.643

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

	Miles de euros				
	Terrenos y construcciones	Mobiliario	Equipos informáticos	Otro inmovilizado	Total
A 31 DE DICIEMBRE DE 2020					
Coste	5.235	211	94	1.657	7.192
Amortización	(201)	(211)	(89)	(412)	(908)
Deterioro	(154)	-	-	-	(154)
Valor neto contable	4.880	-	5	1.245	6.130
EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021					
Saldo inicial	4.880	-	5	1.245	6.130
Combinaciones de negocio	15.467	98	71	3.840	19.476
Adiciones	1.038	105	72	3.537	4.752
Retiros	(44)	-	-	(324)	(368)
Trasposos	(1.962)	-	-	38	(1.924)
Cargo por amortización	(553)	(33)	(56)	(2.515)	(3.157)
Pérdida por deterioro de valor	154	-	-	-	154
A 31 DE DICIEMBRE DE 2021	19.980	170	92	5.821	25.063
Coste	19.734	414	237	8.748	29.133
Amortización	(754)	(240)	(145)	(2.931)	(4.070)
Deterioro	-	-	-	-	-
VALOR NETO CONTABLE	18.980	174	92	5.817	25.063

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

El epígrafe “Inmovilizado material” incluye elementos totalmente amortizados por importe de 0,6 y 0,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 existen activos con un valor neto contable de 13,3 millones de euros (2021: 13,3 millones de euros) que garantizan deuda financiera con garantía hipotecaria por importe de aproximado de 12,8 millones de euros (2021: 13,4 millones de euros), no habiéndose registrado deterioro de valor en los ejercicios 2022 y 2021.

Al 31 diciembre de 2022, el epígrafe de inmovilizado material incluye activos por derecho de uso con un valor neto contable por importe de 1.713 miles de euros (2021: 1.141 miles de euros). Los contratos de arrendamiento más relevantes son los relativos al alquiler de la sede corporativa del Grupo Urbas.

Es política del Grupo Urbas contratar todas las pólizas de seguro que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que podrían afectar a los elementos del Inmovilizado material. En opinión de los Administradores de la Sociedad dominante, la cobertura de las pólizas es adecuada.

16. INVERSIONES INMOBILIARIAS

La composición y movimiento del epígrafe “Inversiones inmobiliarias” y de su correspondiente amortización y pérdida de valor acumulada a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente

	Miles de euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
A 31 DE DICIEMBRE DE 2021			
Coste	12.872	61.618	74.490
Amortización	-	(4.585)	(4.585)
Deterioro	-	(5.107)	(5.107)
VALOR NETO CONTABLE	12.872	51.926	64.798
EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022			
Saldo inicial	12.872	51.926	64.798
Combinaciones de negocio	-	1.968	1.968
Adiciones	-	3.538	3.538
Retiros	-	(487)	(487)
Trasposos	-	1.465	1.465
Cargo por amortización	-	(2.129)	(2.129)
Pérdida por deterioro de valor	-	-	-
A 31 DE DICIEMBRE DE 2022	12.872	56.281	69.153
Coste	12.872	68.102	80.974
Amortización	-	(6.714)	(6.714)
Deterioro	-	(5.107)	(5.107)
VALOR NETO CONTABLE	12.872	56.281	69.153

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

	Miles de euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
A 31 DE DICIEMBRE DE 2020			
Coste	8.239	52.593	60.832
Amortización	-	(4.216)	(4.216)
Deterioro	-	(4.871)	(4.871)
VALOR NETO CONTABLE	8.239	43.506	51.745
EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021			
Saldo inicial	8.239	43.506	51.745
Combinaciones de negocio	9.207	11.341	20.548
Adiciones	-	-	-
Retiros	(60)	-	(60)
Traspasos	(4.514)	(1.558)	(6.072)
Cargo por amortización	-	(1.127)	(1.127)
Pérdida por deterioro de valor	-	(236)	(236)
A 31 DE DICIEMBRE DE 2021	12.872	51.926	64.798
Coste	12.872	61.618	74.490
Amortización	-	(4.585)	(4.585)
Deterioro	-	(5.107)	(5.107)
VALOR NETO CONTABLE	12.872	51.926	64.798

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

Al 31 diciembre de 2022, el epígrafe de inmovilizado material incluye activos por derecho de uso con un valor neto contable por importe de 2.928 miles de euros. Los contratos de arrendamiento más relevantes son los relativos al alquiler del centro comercial situado en la estación de ADIF de Pozuelo (Madrid).

Al 31 de diciembre de 2022 existen inversiones inmobiliarias con valor neto contable de 36,8 millones de euros que garantizan deuda financiera con garantía hipotecaria por importe aproximado de 27,7 millones de euros. (2021: 21,2 millones de euros)

Valor de mercado de las inversiones inmobiliarias

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

Al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo según dichos informes asciende a 83,9 millones de euros (2021: 70,3 millones de euros), no habiéndose registrado deterioro de valor en los ejercicios 2022 y 2021.

Es política del Grupo Urbas contratar todas las pólizas de seguro que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que podrían afectar a sus inversiones inmobiliarias. En opinión de los Administradores de la Sociedad dominante, la cobertura de las pólizas es adecuada.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

17. INVERSIONES CONTABILIZADAS APLICANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACION

El movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado durante 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Saldo al inicio del ejercicio	1.412	1.245
Inversiones netas	-	-
Combinaciones de negocio	-	167
Dividendos repartidos	-	-
Reclasificaciones y otros movimientos	-	-
Saldo al cierre del ejercicio	1.412	1.412

El detalle de las inversiones en empresas asociadas que han sido contabilizadas aplicando el método de la participación, son:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Caribbean Resort & Golf, S.L. ⁽¹⁾	1.243	1.243
El Decano Audiovisual, S.L.	2	2
Promociones Javali Futuro, S.L.	167	167
INVERSIONES EN EMPRESAS ASOCIADAS	1.412	1.412

⁽¹⁾ Incluye la participación del 30% en dicha sociedad adquirida el 18 de marzo de 2016 a través de la participada Urbas Cienfuegos, S.L.

18. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

El Grupo en el ejercicio 2022 ha presentado expedientes de reclamaciones por sobre costes incurridos en las obras, intereses por retrasos en el cobro de certificaciones y obra ejecutada por modificaciones al contrato en obras de Bolivia y Panamá por importe aproximado de 40 millones euros. La Dirección del Grupo junto con sus asesores legales, ha realizado un análisis de la documentación presentada y de las expectativas y probabilidad de realización de los mencionados expedientes. Conforme al análisis realizado en el ejercicio 2022 el Grupo ha reconocido 14 millones de euros de ingresos relacionados con estos expedientes dentro del activo no corriente del balance consolidado en la medida que la realización de estos importes se estima no será en el corto plazo.

19. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

El saldo del epígrafe del balance consolidado Otros pasivos no corrientes se detalla a continuación:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Anticipos de clientes a largo plazo	540	1.330
Deuda concursal Grupo Joca (Nota 11)	6.109	2.125
Deuda con entidades vinculadas (Nota 32)	7.200	7.803
Retenciones a largo plazo a proveedores	2.312	1.865
Depósitos y fianzas	648	922
Deuda adquisición Grupo Jaureguizar	1.500	1.750
Contraprestación contingente adquisición Urrutia	111	667
Otras deudas con terceros	22.081	15.398
TOTAL OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	40.501	31.860

Deuda concursal Grupo Joca

En 2020, se propusieron por las filiales adquiridas del Grupo Joca: Joca Ingeniería y Construcciones, S.A. y Sistemas de Automatismo y Control, S.A. sendas propuestas de modificación de sus convenios de acreedores aprobados en 2012.

Al 31 de diciembre de 2021 esta propuesta de modificación ha sido aprobada judicialmente y está pendiente de que dicha aprobación sea firme el 4 de abril de 2022. Esta modificación supondrá un impacto positivo sobre la situación patrimonial de Urbas en el ejercicio 2022 estimado entre 8.114 y 13.300 miles de euros.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

20. PROVISIONES CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El saldo a 31 de diciembre de 2022 y 2021 de dichas provisiones, así como sus movimientos entre ejercicios son los siguientes:

	Miles de euros		
NO CORRIENTES	Liquidación de obra	Litigios y otras provisiones	Total
A 1 DE ENERO DE 2021	105	7.858	7.963
Dotaciones con cargo a resultado	4.608	6.085	10.693
Aplicaciones con abono a resultado	(2.426)	(3.208)	(5.635)
Cancelación por pago			
Combinaciones de negocio	2.426	4.835	7.261
Reclasificaciones y otros			
A 31 DE DICIEMBRE DE 2021	4.713	15.570	20.283
Dotaciones con cargo a resultado		1.072	1.072
Aplicaciones con abono a resultado		(1.165)	(1.165)
Cancelación por pago			
Combinaciones de negocio			
Reclasificaciones y otros		(605)	(605)
A 31 DE DICIEMBRE DE 2022	4.713	14.872	19.585

	Miles de euros		
CORRIENTES	Liquidación de obra	Litigios y otras provisiones	Total
A 1 DE ENERO DE 2021	-	998	998
Dotaciones con cargo a resultado	1.638	313	1.951
Aplicaciones con abono a resultado	(1.075)	(1.247)	(2.322)
Cancelación por pago			
Combinaciones de negocio	4.284	2.331	6.615
Reclasificaciones y otros			
A 31 DE DICIEMBRE DE 2021	4.847	2.395	7.242
Dotaciones con cargo a resultado	285	324	609
Aplicaciones con abono a resultado	(1.740)	(245)	(1.985)
Cancelación por pago			
Combinaciones de negocio		4	4
Reclasificaciones y otros	(1.002)	2.514	1.512
A 31 DE DICIEMBRE DE 2021	2.390	4.992	7.382

Dentro de las provisiones por Litigios se incluye principalmente, al 31 de diciembre del 2022, la provisión para hacer frente a la responsabilidad por el aval prestado en ejercicios anteriores a la entidad Urbas Maroc, S.a.R.L. en relación con el préstamo concedido por una entidad financiera para financiar una promoción.

Asimismo, se incluyen provisiones para cubrir las posibles contingencias que se pudieran poner de manifiesto derivadas de litigios y procedimientos judiciales que le afectan, como consecuencia del desarrollo de su actividad. El resto corresponde a costas de ejecuciones hipotecarias y otras responsabilidades frente a clientes y/o administraciones públicas.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

21. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y PASIVOS VINCULADOS

Al 31 de diciembre de 2022, se incluyen 2 activos inmobiliarios y que han sido reclasificados al cierre del ejercicio a activos no corrientes mantenidos al para la venta al existir ofertas en firme de compra de los mismos.

El detalle por segmento y sociedades de los activos no corrientes mantenidos para la venta a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

SEGMENTO	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Inmobiliaria		
Urbas	-	2.128
Construcción		
Grupo Joca	945	945
Grupo Ecisa	6.664	6.740
Energía e Industria	-	-
	7.609	9.813

En el ejercicio 2022, se ha materializado la venta de la antigua sede de la Sociedad por un importe de 2,1 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta del Grupo asciende según informes de expertos independientes asciende a 8,5 millones de euros (2021: 10,3 millones de euros), no habiéndose registrado deterioro de valor en los ejercicios 2022 y 2021.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

22. EXISTENCIAS

La composición del epígrafe “Existencias” y de su correspondiente pérdida de valor acumulada a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Terrenos y solares	592.058	605.649
Obra en curso (Ciclo largo)	46.575	51.549
Inmuebles terminados	28.815	22.909
Anticipos	17.759	27.303
Otras	4.040	9.465
Coste	689.247	716.875
Terrenos y solares	(28.466)	(36.858)
Inmuebles terminados	(1.689)	(4.709)
Anticipos	(5.494)	(7.427)
Deterioro	(47.459)	(48.994)
Terrenos y solares	563.592	568.791
Obra en curso (Ciclo largo)	46.575	51.549
Inmuebles terminados	27.126	18.200
Anticipos	12.265	19.876
Otras	4.040	9.465
Total Existencias	653.598	667.881

22.1. Terrenos y solares

En esta partida se registran el coste de adquisición de terrenos y solares destinados a su venta directa o a su desarrollo inmobiliario. Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo posee una cartera de suelo con una superficie total de 17,3 millones de metros cuadrados (2021: 17,9 millones de metros cuadrados), de los cuales 7,7 millones de metros cuadrados se corresponden con suelo en planeamiento y listo para construir (2021: 7,7 millones de euros).

22.2. Obra en curso (ciclo largo)

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

22.3. Inmuebles terminados

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

22.4. Anticipos

En esta partida se registran los anticipos entregados a sus proveedores en el curso ordinario de la actividad de construcción, así como los pagos a cuenta del precio a satisfacer en la adquisición de ciertos terrenos y solares. Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo ha efectuado pagos a cuenta en la adquisición de terrenos por importe de 4,4 millones de euros, estando previsto la adquisición de los mismos por importe neto de 15.2 millones de euros.

22.5. Valor de mercado de las existencias inmobiliarias

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

Al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable de las existencias inmobiliarias (Gross Asset Value o GAV) del Grupo según dichos informes asciende a 720.616 miles de euros (2021: 720.842 miles de euros), no habiéndose registrado un deterioro en el ejercicio 2022 (2021: deterioro por importe de 1.583 miles de euros).

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Terrenos y solares	645.438	647.180
Promociones en curso	46.605	51.704
Promociones terminadas	28.573	23.829
GAV (*)	720.616	720.842

(*) Medida Alternativa de Rendimiento (MAR).

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo posee existencias inmobiliarias con valor neto contable de 282,9 millones de euros que garantizan deuda hipotecaria por importe de 159,7 millones de euros (2021: 157,3 millones de euros).

22.6. Seguros

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

23. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Cientes por ventas y prestación de servicios	70.665	59.777
Obra ejecutada pendiente de certificar	32.592	32.279
Obra ejecutada pendiente de certificar en reclamación	16.117	7.756
Retenciones por garantía	13.641	13.605
Deterioro acumulado	(14.714)	(27.496)
Cientes por ventas y prestación de servicios	118.301	85.921
Otros deudores por operaciones de tráfico	2.676	11.442
DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	120.977	97.363

Este epígrafe aumenta principalmente por la mayor actividad en todos los negocios (mayores ventas), como consecuencia de las combinaciones de negocio ocurridas en el ejercicio 2021.

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

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Cientes públicos	78%	73%
Cientes privados	22%	27%
	100%	100%

A 31 de diciembre de 2022 se recoge dentro del importe reconocido en el balance consolidado como OEPC en reclamación, 9 millones de euros correspondientes a expedientes de revisiones de precios en obra pública en España y reconocidos por el Grupo conforme al Real Decreto-ley 3/2022 de medidas excepcionales en materia de revisión de precios en los contratos públicos de obras. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas se han certificado más de 3 millones de euros de los mencionados expedientes.

24. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Proveedores y acreedores	115.520	99.174
Proveedores, y acreedores efectos a pagar	26.167	33.741
Proveedores por compras de activos inmobiliarios	-	2.715
Remuneraciones pendientes de pago	4.559	3.176
Anticipos de clientes	41.324	31.132
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	187.570	169.938

Este epígrafe aumenta por la mayor actividad (mayores compras) en todos los negocios consecuencia de las nuevas combinaciones de negocio ocurridas en el ejercicio 2022.

Información sobre el período medio de pago a proveedores (En España)

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, modificada por la Ley 18/2022, de 28 de septiembre de creación y mantenimiento de empresas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	Número de días	
	2022	2021
Período medio de pago a proveedores (*)	198	206
Ratio de operaciones pagadas (**)	228	219
Ratio de operaciones pendientes de pago (***)	156	162
	Miles de euros	
Total pagos realizados	203.004	129.516
Total pagos pendientes	120.586	113.120
Facturas pagadas en un plazo inferior a 60 días	14.974	13.926
% Facturas pagadas en un plazo inferior a 60 días/ Total facturas pagadas	26	25
Importe facturas pagadas en un plazo menor de 60 días	34.511	23.313
% Importe facturas pagadas en un plazo inferior a 60 días/Importe facturas	17	18

(*) ((Ratio operaciones pagadas * importe total pagos realizados) + (Ratio operaciones pendientes de pago* importe total pagos pendientes)) / (Importe total de pagos realizados + importe total pagos pendientes).

(**) Σ (número de días de pago * importe de la operación pagada) / Importe total de pagos realizados.

(***) Σ (Número de días pendientes de pago * importe de la operación pendiente de pago) / Importe total de pagos pendientes.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

25. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El saldo del epígrafe del balance consolidado “Otros activos corrientes” se detalla a continuación:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Gastos anticipados	2.548	2.831
Otros activos corrientes	1.859	2.355
TOTAL OTROS ACTIVOS CORRIENTES	4.407	5.186

Otros activos y pasivos corrientes se incrementaron fundamentalmente por las combinaciones de negocio realizadas en el ejercicio de 2021.

26. OTROS PASIVOS CORRIENTES

El saldo del epígrafe del balance consolidado “Otros pasivos corrientes” se detalla a continuación:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Deuda concursal Grupo Joca no financiera (Nota 11)	1.758	15.370
Deuda con entidades vinculadas (Nota 32)	704	997
Deuda transformable en subvención	8.900	2.632
Deuda adquisición Grupo Jaureguizar (Nota 7)	685	685
Ingresos anticipados	2.067	2.149
Fianzas y depósitos	1.014	-
Otras deudas con terceros	14.928	11.537
TOTAL OTROS PASIVOS CORRIENTES	30.056	33.370

RESULTADOS

27. RESULTADO DE EXPLOTACION

27.1. Ingresos por ventas

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

	Miles de euros	
	2022	2021
Ingresos por venta de promociones	36.598	3.751
Ingresos por venta de suelo	36.035	4.375
Ingresos por alquileres	7.764	4.472
Otros ingresos	7.786	3.328
INMOBILIARIO	88.183	15.926
Edificación residencial	69.000	91.974
Edificación no residencial	31.716	19.222
Obra civil	94.188	58.702
Concesiones e instalaciones	5.823	13.009
Otros	5.734	1.564
CONSTRUCCION	206.461	184.471
ENERGIA	5.299	1.155
SERVICIOS	5.359	-
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	305.302	201.552

Del total de la cifra de negocios de construcción, el importe correspondiente a ventas realizadas al sector público en 2022 y 2021 asciende a 127.130 miles de euros y 91.066, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cartera de pedidos contratada y pendiente de ejecutar de construcción asciende a 634.893 miles de euros y 479.047 miles de euros, respectivamente. El detalle por área geográfica es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Nacional	351.368	337.417
Extranjero	283.525	141.630
TOTAL CARTERA POR ÁREA GEOGRÁFICA	634.893	479.047

Del total cartera del Grupo a 31 de diciembre 2022, un 68 % se corresponde a clientes públicos y un 32% a clientes privados.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

27.2. Aprovisionamientos

	Miles de euros	
	2022	2021
Compras	75.735	68.605
Subcontratistas	104.587	93.820
Deterioro de existencias	-	1.535
Total	180.322	163.960

27.3. Gastos de personal

	Miles de euros	
	2022	2021
Sueldos y salarios	36.344	23.816
Indemnizaciones	811	1.298
Seguridad social y otros gastos sociales	10.155	7.350
Total	47.310	32.464

27.4. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado

	Miles de euros	
	2022	2021
Deterioro inversiones inmobiliarias	-	-
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	123	1.651
Total	123	1.651

27.5. Servicios exteriores

	Miles de euros	
	2022	2021
Arrendamientos	6.506	3.169
Reparaciones y conservación	2.509	1.637
Servicios profesionales	15.966	8.279
Transportes	772	275
Primas de seguros	1.514	1.703
Servicios bancarios	1.053	2.614
Publicidad y comercialización	1.135	627
Suministros	2.853	1.802
Otros	6.719	3.511
Total	39.027	23.617

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

28. RESULTADO FINANCIERO

El resultado financiero del ejercicio 2022 incluye (i) la incorporación a existencias de gastos financieros por importe de 3.124 miles de euros, (ii) quitas financieras por importe de 1.860 miles de euros y (iii) el efecto de la quita de deuda financiera tras la aprobación de la propuesta de modificación del concurso de acreedores del Grupo Joca, resultando en un ingreso financiero por importe de 14.844 miles de euros. Los efectos de la modificación del convenio de acreedores se resumen en:

	Miles de Euros		
	31 Diciembre 2021	Quita	31 Diciembre 2022
Deuda con entidades de crédito ⁽¹⁾	6.121	(3.783)	2.338
Deuda con proveedores y acreedores ⁽²⁾	17.495	(11.061)	6.434
TOTAL DEUDA CONCURSAL	23.616	(14.844)	8.772
NO CORRIENTE	2.350		8.437
CORRIENTE	21.266		335

(1) Al 31 de diciembre de 2022 la Deuda concursal con entidades de crédito asciende a 2.338 miles de euros, cuyo vencimiento a corto plazo es de 89 miles de euros.

(2) Al 31 de diciembre de 2022 la Deuda concursal con proveedores y acreedores asciende a 6.434 miles de euros, cuyo vencimiento a corto plazo es de 245 miles de euros.

El resultado financiero del ejercicio 2021 incluye el efecto de los ingresos financieros resultantes de los acuerdos de quita con entidades bancarias y fondos de inversión por importe de 78 millones de euros.

29. IMPUESTO SOBRE BENEFICIO

29.1. Impuestos aplicables

Urbas Grupo Financiero, S.A. es la sociedad dominante del Grupo Fiscal Consolidado 0336/15 en el que se integran sociedades participadas directa o indirectamente, en al menos en un 75% por la sociedad dominante y que cumplan determinados requisitos. El número de sociedades que componen el mencionado Grupo Fiscal aumenta en el ejercicio 2022 al integrar las filiales adquiridas del Grupo Joca y del Grupo Ecisa, que hasta el año 2021 se integraban en el Grupo Fiscal 0057/18 siendo las más significativas: la propia Urbas Grupo Financiero S.A.; Activos Financieros Urbas, S.L. Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L.; Amantani Inversiones Inmobiliarias, S.L. ; Banurba Financiación, S.L.; Construcciones de la Vega COVE, S.L.; Divertiendas, S.L.; Ecisa Compañía General de Construcciones, S.A ;Guadahermosa Activos, S.L.; Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.; Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L., Inversiones Playamayor, S.L.; Joca Ingeniería y Construcción, S.A.; Promotora José Luis Caso 72, S.L., Proyecto Inmobiliario La Campiña, S.L.; Terlemudes, S.L.; Torres de la Alameda Investments, S.L.; Urbas Belvalle, S.L.; Urbas Desarrollos empresariales, S.L., Urbas Financial Invest, S.L. y Urbas Inversiones Finalistas y Desarrollo, S.L..

Adicionalmente y como consecuencia de las operaciones de adquisición realizadas en 2021 existen en el Grupo Urbas otros grupos fiscales consolidados:

- ✓ Grupo Fiscal 171 0B siendo la sociedad representante Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.A. y al que se le aplica la normativa foral del impuesto sobre Sociedades de

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

Bizkaia y que en 2021 integra 5 sociedades, entre otras Teslabarri, S.A.; Bidarte Gestión, S.L.; Sociedad Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, S.A.

- ✓ Grupo Fiscal siendo la sociedad representante Murias Construcciones, S.A., S.A. y al que se le aplica la normativa foral del impuesto sobre Sociedades de Guipuzkoa y que en 2021 integra 12 sociedades, entre otras Arraso Park, S.L., Parque Comercial Echavarri, S.L.

Las demás sociedades residentes en España que no están integradas en alguno de los anteriores grupos fiscales tributan en el Impuesto sobre Sociedades de forma individual.

Las sociedades españolas, ya tributen de manera individual o consolidada, estuvieron sujetas durante 2021 a un tipo general de gravamen del 25%. Por excepción, el grupo Jaureguizar, el Grupo Murias y Urrutia que en virtud de la normativa foral aplicable Vizcaya, Guipúzcoa y Álava tributan a un tipo de gravamen del 24%.

La Sociedad dominante declara el Impuesto sobre el Valor Añadido en el Régimen Especial del Grupo de Entidades 0151/16 constituido en el ejercicio 2016, cuya sociedad dominante es Urbas Grupo Financiero, S.A.

29.2. Saldos corrientes con las administraciones públicas

Los saldos corrientes con las Administraciones Públicas se detallan a continuación:

	Miles de euros	
	2022	2021
Hacienda Pública deudora por IVA / IGIC	10.270	5.104
Hacienda Pública deudora por retenciones	457	-
Hacienda Pública deudora por subvenciones concedidas	8.903	1.317
Activos por impuesto corriente	227	69
Otros impuestos	2.404	2.965
TOTAL SALDOS DEUDORES CORRIENTES	22.261	9.455
Hacienda Pública acreedora por IVA / IGIC	16.730	11.096
Retenciones practicadas IRPF	2.285	1.522
Organismos de la Seguridad Social acreedores	3.175	1.941
Pasivos por impuesto corriente	6.990	3.063
Hacienda Pública acreedora por impuestos aplazados	-	1.677
Otros impuestos	3.948	4.856
TOTAL SALDOS ACREEDORES CORRIENTES	33.128	24.526

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

29.3. Conciliación resultado contable y base imponible

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

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			17.573
Resultado soc. puesta en equivalencia		(326)	(326)
Dif. aplicación Normativa Internacional		(21.352)	(21.352)
Dif. aplicación de Normativa Foral	5.187		5.187
Otras correcciones al resultado	3.743		3.743
Limitación deducibilidad gastos financ.	6.596		6.596
Diferencias permanentes		(375)	(375)
Diferencias temporales	1.925		1.925
Base imponible fiscal antes compensaciones			12.971
Compensación bases imponibles negativas			(12.971)
Base imponible fiscal			-
Cuota íntegra			-
Gasto por Impuesto devengado			(1.844)
Corriente			(3.243)
Diferido			1.399
Gasto por impuesto no residentes			843
Gastos por impuesto de sociedades consolidado			(1.001)

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

La conciliación entre el resultado contable registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2021, es la siguiente:

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			65.650
Resultado contable			
Diferencias permanentes	91	(18.840)	(18.749)
Diferencias temporales	4.112	(4.231)	(119)
Base imponible fiscal antes compensaciones			46.782
Compensación bases imponibles negativas			(43.859)
Base imponible fiscal			2.922
Cuota integra			731
Deducciones			(28)
Otros ajustes			70
Gasto por Impuesto			772
Corriente			(3.063)
Diferido			2.291

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

29.4. Impuestos diferidos

La composición de los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos en el balance, en función de los conceptos que los originan, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Activos por impuesto diferido		
Bases Imponibles negativas	37.071	39.756
Deducciones	1.921	1.921
Diferencias temporarias	2.127	2.127
Total	41.119	43.804
Pasivos por impuesto diferido		
Combinaciones de negocio	(23.836)	(24.762)
Otras diferencias temporarias	(5.020)	(6.349)
Total	(28.856)	(31.111)
Importe neto activo (pasivo)	12.263	12.693

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 existen Bases Imponibles y deducciones pendientes de contabilizar cuyo detalle es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Grupo fiscal Urbas	136.046	139.003
Grupo fiscal Murias	2.337	2.337
Grupo fiscal Ecisa	19.205	19.205
Grupo fiscal Jaureguizar	23.375	23.375
Otras sociedades no incluidas en grupo fiscal	103	103
Total	181.066	184.123

Los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado que no existen indicios de deterioro sobre los activos por impuesto diferido registrados en el balance consolidado, en base a:

- ✓ El plan de negocio elaborado por el Grupo para el periodo 2021-2024
- ✓ La valoración sobre las existencias efectuada por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A. y Arquitasa.

29.5. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones de comprobación fiscal

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

El criterio general del Grupo consiste en registrar provisiones para los litigios de naturaleza fiscal en los que se determina que el riesgo de pérdida es probable. Los importes provisionados se calculan de acuerdo con la mejor estimación de la cuantía necesaria para liquidar el litigio correspondiente, basándose, entre otros, en un análisis individualizado de los hechos y opiniones legales de sus asesores internos y externos y tomando en consideración la experiencia de sucesos pasados.

Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 los principales litigios de naturaleza fiscal que afectan al Grupo Urbas son los siguientes:

- ✓ Urbas Grupo Financiero, S.A. mantiene una deuda suspendida y pendiente de resolución por la reclamación interpuesta ante la Audiencia Nacional en concepto de IVA del ejercicio 2010-2011, que se recoge el epígrafe “Hacienda Pública acreedora por IVA” por importe de 3.799 miles de euros (2020: 3.799 miles de euros).

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

30. BENEFICIO POR ACCIÓN

El detalle del promedio ponderado de acciones al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	31 Diciembre 2022		31 Diciembre 2021	
	Promedio ponderado		Promedio ponderado	
	Acciones ordinarias	Acciones dilusivas	Acciones ordinarias	Acciones dilusivas
Acciones emitidas (*)	42.595.841.923	42.595.841.923	37.164.987.092	37.164.987.092
Acciones potencialmente dilusivas	-	701.751.774	-	971.504.800
Total	42.595.841.923	43.297.593.697	37.164.987.092	38.136.491.892

(*) Incluye las acciones propias recibidas por la modificación del contrato de adquisición del Grupo Joca.

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

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

Los efectos dilusivos en los ejercicios 2022 y 2021 están condicionados por la conversión de las obligaciones necesariamente convertibles en acciones ordinarias.

El cálculo de las ganancias básicas y diluidas por acción se desglosa en la tabla siguiente:

	2022	2021
Beneficio / (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la dominante (miles de euros)	16.247	59.963
Ganancias / (pérdidas) por acción básicas (en euros)	0,00038	0,00162
Ganancias / (pérdidas) por acción diluidas (en euros)	0,00038	0,00158

OTRA INFORMACIÓN

31. COMPROMISOS Y GARANTIAS

31.1. Compromisos contractuales

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

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen compromisos firmes de compras, inversión o gasto significativos en el Grupo Urbas.

31.2. Garantías

Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 225.642 miles de euros (principalmente avales provisionales y definitivos de licitación y contratación de obras presentadas ante organismos públicos y privados) (2021: 162.685 miles de euros), disponiendo de líneas de avales adicionales por importe de 132.555 miles de euros.

Adicionalmente Urbas Grupo Financiero, S.A., tenía otorgadas garantías corporativas a empresas filiales por importe de 70.589 miles de euros (2021: 60.317 miles de euros).

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

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

32. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES VINCULADAS

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

32.1. Consejo de Administración

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

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

	Miles de euros	
	2022	2021
Remuneración fija por pertenencia al Consejo de Administración		
Presidente	80	80
Vicepresidente	60	60
Vocal	12	12
Consejero coordinador	5	5
Secretario (No consejero)	25	25
Dietas por asistencia (por sesión)		
Consejo de Administración	1	0,75
Comisiones	0,75	0,50

La retribución del consejero delegado y de los consejeros con funciones ejecutivas, al margen de la que le pudiera corresponder en su condición de consejero, se compone de salario dinerario fijado en los contratos suscritos de acuerdo con la política de remuneraciones fijada en la Junta General de Accionistas celebrada el 8 de julio de 2022. La retribución durante el ejercicio 2022 del actual Consejero Delegado de Urbas así como la de los consejeros que ejercen funciones ejecutivas asciende a 180 y 210 miles de euros, respectivamente (2021: 180 y 120 miles de euros, respectivamente).

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

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

Durante el ejercicio 2022, el Grupo Urbas tiene suscrita una póliza de responsabilidad civil que cubre a los miembros del Consejo de Administración, al personal directivo referido en la Nota 32.1, al resto de directivos y a aquellas otras personas que ejercen funciones asimiladas a las de los directivos, ascendiendo el importe total de la prima de esta póliza a 45 miles de euros (2021: 40 miles de euros). La póliza también cubre a las distintas sociedades del Grupo bajo ciertas circunstancias y condiciones.

Durante el ejercicio 2022, el Consejo de Administración se reunió un total de 15 ocasiones (2021: 20 reuniones); el Comité de Auditoría en 16 ocasiones (2021: 12 reuniones), y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en 13 ocasiones (2021: 12 reuniones).

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

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

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

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

⁽²⁾ Representada por D. Ignacio Checa Zabala.

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

El desglose de las retribuciones por concepto (en miles de euros) recibidas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en el ejercicio 2021, es el siguiente:

Miembro del Consejo de Administración	Cargo	Asignación fija	Dietas		Contrato Consejero Ejecutivo	Total
			Consejo	Comisión		
Quantium Venture, S.L. ⁽¹⁾	Presidente y consejero delegado	80	22	-	180	282
D. Adolfo José Guerrero	Consejero ejecutivo	12	22	-	120	154
D. Alberto Aragonés Monja	Consejero dominical	5	8	-	-	13
D. Ignacio Alonso Villalobos	Consejero independiente	7	14	6,75	-	27,75
D. Jaime Polanco Soutullo	Consejero independiente	5	8	2,25	-	15,25
D. Jesús García Ponga	Consejero independiente	5	8	4,50	-	17,50
D. Joao Jose de Gouveira ⁽²⁾	Consejero dominical	5	8	-	-	13
D. Luis Ramos Atienza	Consejero independiente	12	22	18,75	-	52,75
D. Pablo Cobo del Moral	Consejero independiente	12	22	-	-	34
Sanzar Asesoría, S.L. ⁽³⁾	Consejero independiente	18	22	18,75	-	58,75
Total retribuciones del Consejo de Administración		161	156	51	300	668

(1) Representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández

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

(3) Representada por D. Ignacio Checa Zabala.

La Junta General de Accionistas celebrada el día 6 de agosto de 2021 fijo en 9 el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, designándose como nuevos Consejeros a D. Alberto Aragonés Monja y a D. Joao Jose de Gouveira, con el carácter de dominical, y a D. Jesús García de Ponga y D. Jaime de Polanco Soutullo con el carácter de independientes, ocupando las vacantes existentes y en sustitución de D. Ignacio Alonso Villalobos que abandonó el Consejo de Administración. En esa misma fecha se ratificó a D. Luis Ramos Atienza como consejero con el carácter de independiente.

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021, ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad dominante.

32.2. Alta Dirección

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

Salvo que se indique lo contrario, la información sobre el personal de alta dirección no incluye la correspondiente a las personas en las que concurre también la condición de consejeros de Urbas Grupo Financiero, S.A., dado que la información correspondiente a estas personas se incluye en la Nota 31.1

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

Al 31 de diciembre de 2022, la Alta Dirección del grupo incluye aparte de los consejeros ejecutivos a 9 directores (7 hombres y 2 mujeres), estando los mismos contratados en distintas sociedades del Grupo Urbas (2021: 5 directores; 4 hombres y 1 mujer). La retribución recibida por los miembros actuales de la Alta Dirección en el ejercicio 2022 asciende a 1.014 miles de euros (2021: 63 miles de euros).

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

Las participaciones en el capital social de la sociedad mantenidas por la Alta Dirección no son significativas.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

32.3. Operaciones con partes vinculadas

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

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

Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada	31 Diciembre 2021		
	Consejo de Administración y Alta Dirección	Otras partes vinculadas	Total
Servicios exteriores	680	-	680
Gastos de personal	51	-	51
Total gastos	731	-	731
Ingresos	-	101	101
Total ingresos	-	101	101

En el ejercicio 2021, Urbas adquirió el 100% de Nalmar Estate, S.L. y una participación de su sociedad dependiente Druet Real Estate, S.L., así como otros activos inmobiliarios a Top Gestión, S.L., sociedad vinculada al accionista, Alza Residencial, S.L. por importe de 3.695 y 3.348 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente la Sociedad asumió con carácter adicional al precio de las participaciones mencionada, el pago de la deuda otorgada a la sociedad adquirida por su antigua sociedad matriz por importe de 8.152 miles de euros. El total de la deuda resultante de dicha operación fue convertida a capital social en el proceso de ampliación de capital descrito en la Nota X.1.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

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

- ⁽¹⁾ Crédito concedido a Al Alfia Holding LLC por importe de 22.229 miles de euros, sociedad vinculada a accionista significativo, que devenga un interés anual de mercado.
- ⁽²⁾ Deuda mantenida con Alza Residencial, S.L. por importe de 603 miles de euros, sociedad vinculada con accionista significativo, y Deuda mantenida con Al Alfia Holding LLC por importe de 6.250 miles de euros, sociedad vinculada con accionista significativo, que devenga un tipo de interés anual de mercado.
- ⁽³⁾ Deuda mantenida con Alza Residencial, S.L. por importe de 624 miles de euros, sociedad vinculada con accionista significativo, así como deuda con Laite Business, S.L. y con Iuris Consultatio L&K, S.L. por importe de 8 miles de euros, sociedades vinculadas con consejeros.

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

- ⁽¹⁾ Crédito concedido a Al Alfia Holding LLC por importe de 24.236 miles de euros, sociedad vinculada a accionista significativo, que devenga un interés anual de mercado.
- ⁽²⁾ Créditos concedidos a Rialpa's World, S.L. y JHomes por importe de 762 y 11 miles de euros. Respectivamente, sociedades vinculadas con accionista.
- ⁽³⁾ Deuda mantenida con Alza Residencial, S.L. por importe de 603 miles de euros, sociedad vinculada con accionista significativo y deuda mantenida con Al Alfia Holding LLC por importe de 7.200 miles de euros, sociedad vinculada con accionista significativo, que devenga un tipo de interés anual de mercado.
- ⁽⁴⁾ Deuda mantenida con Alza Residencial, S.L. por importe de 624 miles de euros, sociedad vinculada con accionista significativo, deuda mantenida Rialpa's World, S.L. por importe de 365 miles de euros, sociedad vinculada a accionista, así como deuda con Laite Business, S.L. y con Iuris Consultatio L&K, S.L. por importe de 8 miles de euros, sociedades vinculadas con consejeros.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

33. OTRA INFORMACION ADICIONAL

33.1. Plantilla

La plantilla total consolidada de Urbas al 31 de diciembre de 2022 asciende a 978 empleados (2021: 840 empleados), de los cuales un 22% son mujeres (2021: 22% mujeres), y localizados en España 754 empleados (2021: 532 empleados); Portugal 153 empleados (2021: 146 empleados); África 23 empleados (2021: 40 empleados) y Latinoamérica 48 empleados (2021: 122 empleados).

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

	2022		2021	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Dirección	9	37	6	24
Licenciados y técnicos	75	216	78	101
Técnicos de grado medio	42	221	20	104
Administrativos y comerciales	86	30	71	36
Oficiales y Operarios	12	258	34	333
	224	762	209	598
Total plantilla media	986		807	

El Grupo Urbas cuenta a 31 diciembre de 2022 con un total de 11 trabajadores con discapacidad (1,12 % de la plantilla) (2021: 9 trabajadores, el 1,1 % de la plantilla).

Para ver más información sobre la plantilla, véase el apartado correspondiente del Informe de Gestión Consolidado “Estado de Información No Financiera del ejercicio 2022” capítulo 3.

33.2. Honorarios de auditoría

Los honorarios relativos a servicios de auditoría y otros servicios distintos prestados por Baker Tilly Auditores, S.L.P. y las sociedades de su red (Baker Tilly), así como por otros auditores durante el ejercicio 2022 y 2021 son los siguientes:

	Miles de euros			
	Baker Tilly Auditores, S.L.P.		Otros Auditores	
	2022	2021	2022	2021
Servicios de auditoría ⁽¹⁾	321	232	24	36
Otros servicios de verificación ⁽²⁾	29	165	-	-
Total servicios de auditoría y relacionados	350	397	24	36
Otros servicios	-	-	23	23
Total servicios profesionales	350	397	47	59

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

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

Los Administradores de la Sociedad dominante han obtenido la confirmación del auditor del Grupo, sobre el cumplimiento por parte de éste, de los requerimientos de independencia

aplicables de acuerdo con lo establecido en la Ley y el Reglamento de Auditoría de Cuentas aplicables.

34. INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

35. HECHOS POSTERIORES

35.1. Adquisición de las operaciones de la entidad suiza-alemana Molinari en Bolivia

En marzo de 2023 la Sociedad ha adquirido las operaciones en Bolivia de la entidad suiza-alemana Molinari, socia de URBAS en la construcción del Tren de Cochabamba. Tras esta adquisición, URBAS queda como constructora única del contrato de ejecución del 'Tren Metropolitano de Cochabamba', primer tren eléctrico de Bolivia, que fue adjudicado a JOCA, constructora de URBAS y socia al cincuenta por ciento con Molinari en el consorcio Asociación Accidental Tunari, con un presupuesto de casi 450 millones de dólares. A partir de ahora, URBAS liderará la ejecución de este megaproyecto ferroviario construido con alta tecnología formado por una red integral de 42 kilómetros de vía única electrificada y 43 nuevas estaciones. El proyecto se completa con otros 7 kilómetros de vía adicionales (auxiliares, de apartado y conexiones), más los correspondientes talleres y cocheras, y el suministro de 12 trenes. Todo el trazado discurre en superficie, destacando también la construcción de elementos singulares asociados a las estructuras o los puentes, 8 en total, el mayor con 104 metros sobre el Río Viloma. El contrato 'llave en mano', incluye el diseño y construcción, así como el apoyo a la operación durante los tres primeros años de explotación. La entrega de la primera fase (líneas Roja y Verde) tuvo lugar el pasado mes de septiembre de 2022 y queda pendiente de ejecutar la línea amarilla que bordeará el río Rocha hasta Sacaba. En paralelo, URBAS ha mantenido reuniones y se encuentra en conversaciones muy avanzadas para proponer otro contrato 'llave en mano' con financiación, con altas 2 probabilidades de resultar en adjudicación directa, para la construcción del nuevo 'Tren Metropolitano de Santa Cruz' presupuestado en más de 1.000 millones de dólares.

35.2. Adquisición de NAISA

En marzo de 2023, Urbas adquiere por 4,5 millones de euros la entidad Negocios Agrícolas e Industriales, S.L (que opera bajo la marca NAISA Stone), una de las referencias más consolidadas en la industria de la piedra natural en España propietaria de una de las principales canteras de mármol a cielo abierto en Mula (Murcia). Igualmente se ha procedido a la adquisición de la finca donde se ubica la concesión directa de explotación nº 21.432 denominada ubicada en el paraje conocido como "Rincones de Mula", así como todos los activos y bienes asociados a dicha actividad minera. Esta explotación es uno de los yacimientos actuales en funcionamiento más importantes de España, con unas reservas probadas de 2,8 millones de toneladas de mármol valoradas en cerca de 1.000 millones de euros conforme a las últimas prospecciones y estudios geológicos realizados. Un proyecto sólido y en funcionamiento que garantiza la generación de caja recurrente a largo plazo y que supondrá también la creación de más de 100 empleos directos e indirectos. La cantera de Mula produce hasta cinco tipos diferentes de mármol. 'Mármol beige Serpiente' y 'Mármol Bronce' son las dos variedades con mayor volumen de facturación y han sido instalados en grandes proyectos como la Terminal 1 del Aeropuerto de Madrid, el Aeropuerto de Alicante, la Ciudad de la Justicia de Alicante, ministerios, universidades, hospitales, centros

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

35.3. Acuerdo con AECOM

No es la primera vez que URBAS y AECOM trabajan conjuntamente en proyectos relacionados con energías renovables. En este sentido, ambas compañías participan en el proyecto de ATOME en Paraguay para la construcción en Villeta de la que será la mayor instalación en Latinoamérica de hidrógeno y amoníaco verdes basada en energía cien por cien renovable. URBAS, a través de su filial URBAS Energy –en colaboración con CASALE, líder en tecnología verde avanzada– está participando desde el inicio en este importante proyecto que cuenta con el apoyo de la Comisión Nacional de Electricidad de Paraguay. Con capacidad instalada de 120 MW para la producción diaria de hasta 50 toneladas de hidrógeno y 300 toneladas de amoníaco en estado líquido en su primera fase, la planta de Villeta empleará energía renovable de la central hidroeléctrica de Itaipú, la 2 segunda hidroeléctrica más grande del mundo, gestionada por la Administración Nacional de Electricidad (ANDE). Esta alianza tiene el potencial de fortalecer las sinergias entre URBAS y AECOM, ambas compañías con vocación de consolidarse como actores clave en la transición energética global, que ahora capitalizarán su experiencia en toda la cadena de valor de las energías renovables y en proyectos de hidrógeno verde, amoníaco verde y combustibles sostenibles.

35.4. Ampliaciones de capital

En enero de 2023, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 500.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 48.543.689 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 14.563,11 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 50 obligaciones convertibles de la serie “Urbas *Obligaciones Convertibles Julio 2021*” de valor nominal de 10.000 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0103 euros por acción. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil de Madrid y admitidas a cotización.

En enero de 2023, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 950.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 92,233.009 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 77.669,91 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 95 obligaciones convertibles de la serie “Urbas *Obligaciones Convertibles septiembre 2021*” de valor nominal de 10.000 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0103 euros por acción. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil de Madrid y admitidas a cotización.

En abril de 2023, se ha ejecutado aumento de capital social por un importe nominal de 800.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 80.000.000 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas sin prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 800 obligaciones convertibles de la serie “URBAS *Obligaciones Convertibles (FRAORGI ENERO 2023)*” de valor nominal de 1.000 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,010 euros por acción. Estas acciones están pendientes de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid y de ser admitidas a cotización.

Con estas ampliaciones de capital, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales consolidadas, el capital social de la Sociedad dominante asciende a 448.664.089,62 euros, representado por 44.866.408.962 acciones ordinarias de una sola clase, con un valor nominal de 0,010 euros.

35.5. Emisión de obligaciones

En Consejo de Administración en fecha 21 de abril de 2023, al amparo de la autorización de la Junta General de Accionistas de fecha 6 de agosto de 2021, acordó la emisión de 47.535 obligaciones necesariamente convertibles en capital de Urbas de 100 euros de valor nominal cada una de ellas por un importe nominal conjunto de 4.753.500 euros (la serie “*Urbas Obligaciones Convertibles Acreedores filiales abril 2023*”), en los siguientes términos y condiciones:

- ✓ Las obligaciones convertibles no devengarán intereses.
- ✓ Duración 24 meses a partir de su fecha de emisión (la “Fecha de vencimiento”).
- ✓ Conversión de las obligaciones convertibles en acciones de Urbas en todo caso a partir de su inscripción en el Registro Mercantil, tomando como fecha de efecto aquella en que se remita la correspondiente notificación de conversión (la “Fecha de Conversión”).
- ✓ El precio de conversión de las obligaciones convertibles será el valor medio de cotización de las acciones de Urbas en el mercado oficial en los 30 días anteriores a su fecha de conversión.
- ✓ Las obligaciones convertibles se emiten con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Estas obligaciones están pendientes de inscripción en el Registro Mercantil y por tanto de suscripción por parte de los destinatarios.

El Consejo de Administración en fecha 27 de marzo de 2023, al amparo de la autorización de la Junta General de Accionistas de fecha 6 de agosto de 2021, acordó la emisión de 4.500 obligaciones necesariamente convertibles en capital de Urbas de 1.000 euros de valor nominal cada una de ellas por un importe nominal conjunto de 4.500.000 euros (la serie “*URBAS Obligaciones Convertibles (NAINSA MARZO 2023)*”), en los siguientes términos y condiciones:

- ✓ Las obligaciones convertibles no devengarán intereses.
- ✓ Duración 12 meses a partir de su fecha de emisión (la “Fecha de vencimiento”).
- ✓ Conversión de las obligaciones convertibles en acciones de Urbas en todo caso a partir de su inscripción en el Registro Mercantil, tomando como fecha de efecto aquella en que se remita la correspondiente notificación de conversión (la “Fecha de Conversión”).
- ✓ El precio de conversión de las obligaciones convertibles será el valor medio de cotización de las acciones de Urbas en el mercado oficial en los 30 días anteriores a su fecha de conversión.
- ✓ Las obligaciones convertibles se emiten con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Estas obligaciones están pendientes de inscripción en el Registro Mercantil y por tanto de suscripción por parte de los destinatarios.

El Consejo de Administración en fecha 27 de marzo de 2023, al amparo de la autorización de la Junta General de Accionistas de fecha 6 de agosto de 2021, acordó la emisión de 1 obligación necesariamente convertible en capital de Urbas de 896.586,88 euros de valor nominal (la serie “*URBAS Obligaciones Convertibles (TOP GESTIÓN MARZO 2023)*”), en los siguientes términos y condiciones:

- ✓ Las obligaciones convertibles no devengarán intereses.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

- ✓ Duración 12 meses a partir de su fecha de emisión (la “Fecha de vencimiento”).
- ✓ Conversión de las obligaciones convertibles en acciones de Urbas en todo caso a partir de su inscripción en el Registro Mercantil, tomando como fecha de efecto aquella en que se remita la correspondiente notificación de conversión (la “Fecha de Conversión”).
- ✓ El precio de conversión de las obligaciones convertibles será el valor medio de cotización de las acciones de Urbas en el mercado oficial en los 20 días anteriores a su fecha de conversión.
- ✓ Las obligaciones convertibles se emiten con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Estas obligaciones están pendientes de inscripción en el Registro Mercantil y por tanto de suscripción por parte de los destinatarios.

El Consejo de Administración en fecha 28 de febrero de 2023, al amparo de la autorización de la Junta General de Accionistas de fecha 6 de agosto de 2021, acordó la emisión de 532 obligaciones necesariamente convertibles en capital de Urbas de 1.000 euros de valor nominal cada una de ellas por un importe nominal conjunto de 532.000 euros (la serie “*Urbas Obligaciones Convertibles EMYER febrero 2023*”), en los siguientes términos y condiciones:

- ✓ Las obligaciones convertibles no devengarán intereses.
- ✓ Duración 12 meses a partir de su fecha de emisión (la “Fecha de vencimiento”).
- ✓ Conversión de las obligaciones convertibles en acciones de Urbas en todo caso a partir de su inscripción en el Registro Mercantil, tomando como fecha de efecto aquella en que se remita la correspondiente notificación de conversión (la “Fecha de Conversión”).
- ✓ El precio de conversión de las obligaciones convertibles será el valor medio de cotización de las acciones de Urbas en el mercado oficial en los 20 días anteriores a su fecha de conversión.
- ✓ Las obligaciones convertibles se emiten con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Esta emisión de obligaciones está inscrita en el Registro Mercantil estando pendiente de suscripción por parte de los destinatarios.

El Consejo de Administración en fecha 16 de febrero de 2023, al amparo de la autorización de la Junta General de Accionistas de fecha 6 de agosto de 2021, acordó la emisión de 422 obligaciones necesariamente convertibles en capital de Urbas de 1.000 euros de valor nominal cada una de ellas por un importe nominal conjunto de 422.000 euros (la serie “*URBAS Obligaciones Convertibles (BUFETE PÉREZ LASIERRA FEBRERO 2023)*”), en los siguientes términos y condiciones:

- ✓ Las obligaciones convertibles no devengarán intereses.
- ✓ Duración 12 meses a partir de su fecha de emisión (la “Fecha de vencimiento”).
- ✓ Conversión de las obligaciones convertibles en acciones de Urbas en todo caso a partir de su inscripción en el Registro Mercantil, tomando como fecha de efecto aquella en que se remita la correspondiente notificación de conversión (la “Fecha de Conversión”).

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

- ✓ El precio de conversión de las obligaciones convertibles será el valor medio de cotización de las acciones de Urbas en el mercado oficial en los 20 días anteriores a su fecha de conversión.
- ✓ Las obligaciones convertibles se emiten con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Esta emisión de obligaciones está inscrita en el Registro Mercantil y ya ha sido suscrita por parte de los destinatarios.

El Consejo de Administración en fecha 16 de febrero de 2023, al amparo de la autorización de la Junta General de Accionistas de fecha 6 de agosto de 2021, acordó la emisión de 500 obligaciones necesariamente convertibles en capital de Urbas de 10.000 euros de valor nominal cada una de ellas por un importe nominal conjunto de 5.000.000 euros (la serie “URBAS Obligaciones Convertibles (ABO FEBRERO 2023)”, en los siguientes términos y condiciones:

- ✓ Las obligaciones convertibles no devengarán intereses.
- ✓ Duración 12 meses a partir de su fecha de emisión (la “Fecha de vencimiento”).
- ✓ Conversión de las obligaciones convertibles en acciones de Urbas en todo caso a partir de su inscripción en el Registro Mercantil, tomando como fecha de efecto aquella en que se remita la correspondiente notificación de conversión (la “Fecha de Conversión”).
- ✓ El precio de conversión de las Obligaciones Convertibles (el “Precio de Conversión”) será igual al mayor de los siguientes: (i) el 92% del último precio de cierre de las acciones de URBAS, según este se publique en la página web de las Bolsas y Mercados Españoles, al momento en el que se remita la correspondiente notificación de conversión; o (ii) el valor nominal de las acciones de URBAS (i.e. 0,01 euros). El Precio de Conversión se determinará redondeando hacia abajo a la milésima más cercana.
- ✓ Las obligaciones convertibles se emiten con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Esta emisión de obligaciones está inscrita en el Registro Mercantil y ya ha sido suscrita por parte de los destinatarios.

El Consejo de Administración en fecha 26 de enero de 2023, al amparo de la autorización de la Junta General de Accionistas de fecha 6 de agosto de 2021, acordó la emisión de 5.000 obligaciones necesariamente convertibles en capital de Urbas de 1.000 euros de valor nominal cada una de ellas por un importe nominal conjunto de 5.000.000 euros (la serie “URBAS Obligaciones Convertibles (CHR ENERO 2023)”), en los siguientes términos y condiciones:

- ✓ Las obligaciones convertibles no devengarán intereses.
- ✓ Duración 24 meses a partir de su fecha de emisión (la “Fecha de vencimiento”).
- ✓ Conversión de las obligaciones convertibles en acciones de Urbas en todo caso a partir de su inscripción en el Registro Mercantil, tomando como fecha de efecto aquella en que se remita la correspondiente notificación de conversión (la “Fecha de Conversión”).
- ✓ El precio de conversión de las obligaciones convertibles será el valor medio de cotización de las acciones de Urbas en el mercado oficial en los 30 días anteriores a su fecha de conversión.
- ✓ Las obligaciones convertibles se emiten con exclusión del derecho de suscripción preferente.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

Esta emisión de obligaciones está inscrita en el Registro Mercantil y ya ha sido suscrita por parte de los destinatarios.

El Consejo de Administración en fecha 26 de enero de 2023, al amparo de la autorización de la Junta General de Accionistas de fecha 6 de agosto de 2021, acordó la emisión de 800 obligaciones necesariamente convertibles en capital de Urbas de 1.000 euros de valor nominal cada una de ellas por un importe nominal conjunto de 800.000 euros (la serie “*Urbas Obligaciones Convertibles Fraorgi Enero 2023*”), en los siguientes términos y condiciones:

- ✓ Las obligaciones convertibles no devengarán intereses.
- ✓ Duración 12 meses a partir de su fecha de emisión (la “Fecha de vencimiento”).
- ✓ Conversión de las obligaciones convertibles en acciones de Urbas en todo caso a partir de su inscripción en el Registro Mercantil, tomando como fecha de efecto aquella en que se remita la correspondiente notificación de conversión (la “Fecha de Conversión”).
- ✓ El precio de conversión de las obligaciones convertibles será el valor medio de cotización de las acciones de Urbas en el mercado oficial en los 20 días anteriores a su fecha de conversión.
- ✓ Las obligaciones convertibles se emiten con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Esta emisión de obligaciones ya ha sido cancelada por conversión de la totalidad de obligaciones emitidas.

35.6. Acuerdo con el Ministerio de Vivienda Saudí

En enero de 2023, la Sociedad ha firmado un acuerdo con Ministerio de la Vivienda de Arabia Saudí (MONRAH, Ministry of Municipal and Rural Affairs and Housing) y el Ministerio de Inversiones (MISA, Ministry of Investment) para participar en los proyectos inmobiliarios incluidos en ‘Visión 2030’, programa gubernamental que prevé desarrollar 75.000 viviendas adicionales hasta 2030 y alcanzar el objetivo del 70% de las viviendas en propiedad.

La firma de este acuerdo llega después de que la Empresa Nacional de la Vivienda de Arabia Saudí (NHC, National Housing Company) haya calificado a URBAS para desarrollar paquetes de actuación de entre 500 y 1.500 viviendas, valorando sus capacidades y experiencia en promoción inmobiliaria y la aplicación de tecnologías innovadoras, sostenibles y eficientes en construcción residencial.

En esta área, la filial constituida para el desarrollo de las actividades de Urbas en el Golfo Pérsico, viene trabajando para adjudicarse un proyecto de entre 1.000 y 1.500 viviendas en uno de los desarrollos de NHC en Riad.

Este proyecto se construirá con las capacidades de la joint venture constituida en agosto de 2022 con **Arkal Contracting Company** (“Arkal”), constructora saudí perteneciente a SAR el Príncipe Sultán bin Abdullah bin Abdulaziz Al Saud. El objeto de esta alianza es participar en megaproyectos de infraestructuras (también en el marco del Programa ‘Visión 2030’ como son como los desarrollos Qiddiya Entertainment City, NEOM, Red Sea Project o Roshn), sumando al posicionamiento de Arkal en el país, el liderazgo, la experiencia internacional y las capacidades de Urbas y la de todas sus compañías y en todos los sectores de obra civil, ingeniería, edificación residencial y no residencial, industrial y energía.

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

ANEXO I.A – ESTRUCTURA SOCIETARIA GRUPO URBAS

Sociedad participada	Domicilio social	Actividad	% Participación		Miles de euros		
			Directo	Total	Capital	Reservas	Resultado 2020
Activos Financieros Urbas, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	100%	36.270	(48)	(11.406)
Ad Home Torrejón, S.A. (*)	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	51%	416	-	-
Alandalus Real Estate Gestión de Patrimonios, S.L.,	Sevilla	Promoción inmobiliaria	100%	100%	3	(34)	6
Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L. (1)	Madrid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	69.341	274.204	(391)
Amantani Inversiones, S.L.	Sevilla	Promoción inmobiliaria	-	100%	763	146	(101)
Áridos Novelda, S.A.	Badajoz	Explotación canteras	-	100%	117	2.154	(21)
Araso Park, S.L.	Guipúzcoa	Promoción inmobiliaria	-	100%	200	18,88	36,49
Aran4 Promotora, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	-	100%	1.080	661	16
Arkalanda Construcciones, S.A.	Bizkaia	Promoción inmobiliaria	-	99,9%	60	(51)	(3)
Asenor 2000, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	-	100%	3	-	1
Banurba Financiación, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	100%	3	-	(161)
Bayeu 2010, S.L.	Zaragoza	Promoción inmobiliaria	-	100%	637	(13.059)	12.072
Bidarte Gestión, S.L.	Bizkaia	Servicios	-	100%	9	(508)	(573)
Caribbean Resort & Golf, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	30%	-	-	-
Comusa Activos, S.L.	Guipúzcoa	Promoción inmobiliaria	-	100%	6.856	(10)	17
Comusa Asset Holding I S.a.r.l.	Luxemburgo	Holding	-	100%	6.868	-	-
Comusa Asset Holding I S.a.r.l.	Luxemburgo	Holding	-	100%	6.868	-	-
Construcciones de la Vega COVE, S.L.	Guadalajara	Promoción Inmobiliaria	-	100%	3.005	(749)	(625)
Construcciones Murias, S.A. (1)	Donostia	Construcción	-	100%	2.512	12.576	(348)
Construcciones Urrutia, S.A. (1)	Vitoria	Construcción	69,95%	69,95%	148	1.795	450
Consultora de Construcciones, S.L.	Badajoz	Consultoría	-	100%	775	(480)	22
Desarrollos 5 Real Estate, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	-	100%	3	-	(1)
Desarrollos Renovables Zimmerman, S.L.	Guadalajara	Sin actividad	100%	100%	3	(9)	-
Desarrollos Urbanísticos Valladolid, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	-	100%	3	-	-
Desarrollos Urbas Panticosa, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	100%	830	-	(6)
Divertiendas, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	100%	3	80	(3)
Druet Real Estate, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	0,01%	50,70%	3.275	13.099	-
ECISA Maroc, S.A.R.L.A.U.	Marruecos	Construcción	-	100%	23	38	-k
ECISA Compañía General de Construcciones, S.A (2).	Alicante	Construcción	100%	100%	8.963	(6.062)	3.038
ECISA PAU Inmobiliaria Campello, S.L.	Alicante	Promoción Inmobiliaria	-	50%	271	224	1
Ecoedificaciones Residenciales Castellanas, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	-	100%	3	-	(1)
El Decano Audiovisual, S.L.	Guadalajara	Medios de Comunicación	40,64%	40,64%	4	-	-

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

Sociedad participada	Domicilio social	Actividad	% Participación		Miles de euros<		
			Directo	Total	Capital	Reservas	Resultado 2020
Estudio y Diseño de Interiores, S.A.	Alicante	Construcción	-	100%	240	(166)	-
Euskadi Basque Team, S.L.	Guipúzcoa	Promoción Inmobiliaria	-	100%	3	-	3
Fast Track industrial and logistic Services, B.V.	Holanda	Distribución	-	100%	50	(98)	-
Gespar Propiedades, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	100%	3	(3)	-
Gestión Estación Pozuelo, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	65%	3	3	31
Gestión Geriátrica Navalagamella, S.L.	Madrid	Gestión Centro Geriátrico	-	100%	3	-	-
Giroa Vital AIE	Guipúzcoa	Energía	-	100%	6	-	-
Green Power Solutions, S.A.	Madrid	Energía	-	100%	10	(6)	-
Gresmup, S.L.	Guipúzcoa	Recogida de residuos	-	50%	3	-	-
GR4 PT, S.A. (1)	Portugal	Construcción	-	100%	2.900	485	1
Guadehermosa Activos, S.L.	Guadalajara	Sin Actividad	-	100%	17.631	(991)	(1.584)
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	Guadalajara	Promoción inmobiliaria	100%	100%	96	1.079	1.684
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	Guadalajara	Promoción inmobiliaria	-	100%	3	35	(3)
Hispana de Instalaciones Técnicas Industriales, S.A.	Alicante	Instalación y mantenimiento	-	100%	120	900	-
Huset Capital Sociedad de Inversiones, S.L.	Guadalajara	Promoción inmobiliaria	100%	100%	3	(18)	-
Iberactivos, S.A.	Alicante	Promoción inmobiliaria	-	100%	2.269	1.058	(8)
ICADI Properties, S.A.	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	100%	3	(1)	-
Ingeser Activa, S.L. (*)	Madrid	Servicios de ingeniería	100%	100%	3	-	-
Ingeser Ingeniería Activa, S.L. (*)	Madrid	Servicios de ingeniería	100%	100%	3	-	-
Inmobiliaria Errondo, S.A.	Guipúzcoa	Promoción inmobiliaria	-	50%	273	427	-
International Consultant Adviser for Development and Innovation, S.L. (ICADI)	Madrid	Construcción	52%	100%	52	393	(15)
Intervias Construcciones, S.L.	Madrid	Construcción	-	100%	5.601	1.367	793
Inversiones Alfonso el Sabio, S.L.	Alicante	Promoción inmobiliaria	-	100%	3	231	(82)
Inversiones Playa Mayor, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	100%	2.812	(397)	-
Inversiones Urdiales, S.L.	Bizkaia	Promoción Inmobiliaria	-	99,87%	150	14	(2)
Irusta – Larraskitu AIE	Bizkaia	Promoción Inmobiliaria	-	99,97%	127	(609)	-
José Luis Caso 72, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	100%	3.584	30.252	5.321
Localeasy, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	100%	1.772	1.551	165
Jaureguizar Gestora de Viviendas, S.A.	Bilbao	Promoción inmobiliaria	100%	100%	69	221	3
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. (2)	Bilbao	Promoción inmobiliaria	100%	100%	5.437	(2.390)	(2.919)
Joca Ingeniería y Construcciones, S.A. (1)	Madrid	Construcción	0,01%	100%	3.495	11.284	(3.632)
Joca Ingeniería y Construcciones Colombia	Colombia	Construcción	-	100%	7	(74)	-
Joca Perú Ingeniería y Construcciones, S.A.	Perú	Construcción	-	100%	16	(79)	-
Luz y Agua Extremadura, S.A.	Badajoz	Energía	-	100%	60	(24)	(3)
Materiales Cerámicos Materias Primas, S.L.	Lugo	Energía (Minería)	100%	100%	90	(8)	(14)
Madrid Promlive, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	-	100%	3	-	366
Murias Bidasoa, S.L.	Guipúzcoa	Promoción inmobiliaria	-	100%	6	3	103

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

Sociedad participada	Domicilio social	Actividad	% Participación		Miles de euros		
			Directo	Total	Capital	Reservas	Resultado 2020
Murias Encomienda, S.L.	Guipúzcoa	Construcción	-	100%	95	1.418	(3)
Nalmar Estate, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	4	1.857	113
Obras Informes Edificación, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	-	100%	603	27	374
Pádel & Gym Las Cañas, S.L.	Navarra	Gestión Centros Deportivos	-	50%	3	51	1
Parque Comercial Echavarri Viña, S.A.	Guipúzcoa	Promoción inmobiliaria	-	100%	376	2.900	(388)
Paseo de María, S.L.	Zaragoza	Promoción inmobiliaria	-	100%	4	(2.695)	2.691
Promociones Javali Futuro, S.A.	Alicante	Promoción inmobiliaria	-	33%	1.626	(73)	-
Promotora Geranio Alovera, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	100%	1.311	-	1.306
Proyecto de las Brisas Vera, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	100%	1.714	-	1.709
Proyecto Inmobiliario P2 Azuqueca, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	100%	5.806	(8)	5.797
Proyecto Inmobiliario La Campiña, S.L.	Guadalajara	Promoción inmobiliaria	-	100%	1.050	(7)	-
Proyectos y Desarrollos Urbanísticos Madrid, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	-	100%	3	23	76
Restauraciones Goiherri, S.L.	Guipúzcoa	Construcción	-	100%	3	170	-
Ribera Partners, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	-	100%	4	(1)	-
Sainsol Energía, S.L.	Madrid	Energía	100%	100%	30	7	(130)
S.A.R.L. BTP ECISA Algeria	Argelia	Construcción	-	49%	41	-	-
Security Services KUO, S.L.	Madrid	Servicios de Seguridad	-	75%	4	139	1
Sistemas de Automatismo y Control, S.A.	Madrid	Construcción	-	100%	2.196	(963)	(488)
Sociedad Promotora Inmobiliaria Margen Derecha, SL	Bizkaia	Promoción inmobiliaria	-	100%	18.000	(11.615)	(1.351)
Spacio Duero, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	-	100%	10	-	-
Terlemudes, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	100%	310	49	(3)
Teslabarri, S.L.	Bizkaia	Promoción inmobiliaria	-	100%	79	20	-
Torres de la Alameda Investment, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	100%	3.409	(1.959)	-
Trinder Items, S.L.	Valladolid	Promoción inmobiliaria	-	100%	3	(3)	-
Urbanijar Ibérica, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	60%	19.982	(17.665)	-
Urbas Belvalle, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	100%	9.535	-	-
Urbas Cienfuegos, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	3	(2)	-

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

Sociedad participada	Domicilio social	Actividad	% Participación		Miles de euros		
			Directo	Total	Capital	Reservas	Resultado 2020
Urbas Contratos y Proyectos, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	100%	3	-	(480)
Urbas Desarrollos Empresariales, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	100%	98.734	(10)	(1.370)
Urbas Desarrollos Internacionales, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	100%	100%	3	-	-
Urbas Entrenúcleos, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	100%	5.863	-	(26)
Urbas Financial Invest, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	100%	17.082	113.276	(204)
Urbas Inversiones Finalistas y Desarrollos, S.L.	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	100%	17.082	113.254	(1)
Urbas Luxco I S.a.r.l.	Luxemburgo	Holding	-	100%	12	130.564	(39)
Urbas Outbound Developments, S.L. (*)	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	100%	3	No aplica	No aplica

(1) Cuentas Anuales del ejercicio 2022 y 2021 auditadas por Baker Tilly Auditores, S.L.P.

(2) Cuentas Anuales del ejercicio 2022 y 2021 auditadas por PKF Attest Servicios Empresariales, S.L.

(*) Sociedades creadas en 2022

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

ANEXO I.B – VARIACIONES EN EL PERIMETRO DE CONSOLIDACION

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

Grupo CHR

Sociedad dependiente

Aran 4 Promotora, S.L.
Asenor 2000, S.L.
Desarrollos 5 Real Estate, S.L.
Desarrollos Urbanísticos Valladolid, S.L.
Madrid Promlive, S.L.
Obras, Informes y Edificaciones, S.L.
Proyectos y Desarrollos Urbanísticos Madrid, S.L.
Ribera Partners, S.L.
Spacio Duero, S.L.
Trinder Ítems, S.L.

Grupo INGESER

Sociedad dependiente

Ingeser Activa, S.L.
Ingeser Ingeniería Activa, S.L.

Otras sociedades

Sociedad dependiente

Security Services KUO, S.L.
Fortia Healthcare, S.L.
Urbas Energy Development, S.L. (*)

(*) Entidades constituidas por en el grupo Urbas en 2022

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

ANEXO II – OPERACIONES CONJUNTAS - UTEs

Grupo ECISA

<u>UTES al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>% Integración</u>
UTE Parque Empresarial Sagunto	12%
UTE Depósito San Gabriel	75%
UTE Reurbanización Calle Elda	100%
UTE Viaducto autovía Alicante -Madrid	100%
UTE Red de aguas pluviales en la calle Olimpo	50%
UTE Recinto ferial de mayo de Torrevieja	50%
UTE Remodelación y mejora centro urbano Petrer	50%
UTE Mejora infraestructuras en centro urbano Pilar de la Horadada	50%
UTE Vía parque de Alicante	40%
UTE Proyecto ejecución Ronda de Moncofar	50%
UTE Fase II Aeropuerto de Valencia	100%
UTE Instalaciones y equipamiento del parking de la Avda. de la Estación	50%
UTE Variante norte Pedralba carretera CV - 380	50%
UTE Conservación V-4 y V-7 Valencia	50%
UTE Instalación y modernización de construcciones de regadío	50%
UTE Conservación Castellón	50%
UTE Adecuación de accesos AVE Madrid - Extremadura	50%
UTE Mejora y modernización regadío en CR Canal del Páramo (Sector I)	70%
UTE Reparación daños clase 1 puentes y viaducto línea 1 y FGV	50%
UTE Estación Pozuelo	80%
UTE EDAR Canfrac	50%
UTE Rehabilitación depósito parque Fiesta del Árbol	67%
UTE Centro Cultural en el polígono industrial de Carrús	50%
UTE Instituto de Formación Deportiva UMH	65%
UTE Mantenimiento Instalaciones ACS en Centro Penitenciario Dueñas	30%
UTE Diputación de Valencia	20%
UTE Sede Metro de Madrid	50%
UTE SEOR (sucursal argelina UTE española)	70%
UTE Isla Corfú	80%
UTE Edar San Martín	60%
UTE Ramal Huerva	50%
UTE Estación L9 Gata de Gorgos	80%
UTE Cuartel de Caudete	70%
UTE IES Azorín	99%
UTE Centro Salud Garbinet	80%

Grupo JAUREGUIZAR

<u>UTES al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>% Integración</u>
UTE Jaureguizar – ASAI Consulting	100%
UTE Fase A – Zorrozaure	30%
UTE Morlans	50%
UTE Mirador del Museo	50%
UTE Plaza del Gas	70%
UTE San Sebastián	50%
UTE Tecsa	X %
UTE Zorrozaure	40%

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

Grupo JOCA

UTEs al 31 de diciembre de 2022	% Integración
UTE "La Olmeda"	50%
UTE Actividades y Cauces del Sur Parque Rabanales"	50%
UTE EATP Aljaraque	60%
UTE Colectores Cartagena	66,67%
UTE La Platina	44%
UTE FCC Hospital de Cáceres	50%
UTE Hotel Relais Chateaux	50%
UTE Puerto Vinaroz	50%
UTE Conservación A-66 II	50%
UTE AVE El Cuervo Jerez	50%
UTE Tranvía Chiclana	50%
UTE FCC Autovía Batán Coria	50%
UTE Palacio Plasencia II	50%
UTE AVE Villazoque	50%
UTE Canal de Orellana	50%
UTE Guadiato	50%
UTE Tranvía Chiclana Subtramo Urbano	50%
UTE Son Rullán	75%
UTE Virgen de la Salud	20%
UTE FCC Villar Plasencia	30%
UTE Cadiar Yator	50%
UTE Puerto Orzola	30%
UTE Centro Penitenciario Chíncha	50%
UTE EDAR Los Palacios	50%
UTE Conservación Fuente Cantos	50%
UTE Conservación Cañaverál	50%
UTE ETAP Salteras	70%
UTE Conservación Malpartida	50%
UTE Comisaría Calatayud	80%
UTE Camino de Santiago	50%
Consortio Parita (Panamá)	50%
Consortio Changuinola (Panamá)	100%
Consortio Curundú (Panamá)	100%
UTE Rehabilitación Antigua Harinera	70%
UTE Mejora Amarre Port Barcelona	40%
UTE Badajoz Sur Conservación	50%
UTE Conservación Plasencia	50%
Consortio Aguas de Bonyic (Panamá)	50%
UTE EDAR Buenos Aires	50%
Consortio "Alcantarillado Almirante" (Panamá)	100%
UTE Muelle Prat Fase III	40%
UTE Conservación R4	35%
Consortio Oficina Tribunal Electoral (Panamá)	50%
UTE Galibo Fuente Oñoro	50%
Cons.Pavimentación Vía Santiago subregión Antioquia (Colombia)	25%
Cons.Acueducto de Bogotá (Colombia)	50%
UTE Hospital de Emergencias COVID-19	50%
UTE Presa de la Viñuela	50%
UTE Construcción Vía Estación Monistrol	33,33%
Cons.Renovación Río Blanco Bogotá (Colombia)	33,33%
Const.Estac.Bombeo Bogotá (Colombia)	25%
UTE Presa Casasola	50%
UTE Presa El Limonero	50%
UTE Colegio Montesano Benageber	50%
UTE Colegio Maestro Serrano Mislata	50%
UTE Ciudad de Barcelona II	50%
UTE Equipamiento Embalse Los Hurones	50%
UTE Aval Moreda de Álava	20%
UTE Presa Celemin y Presa del Aliviadero	50%

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

UTES al 31 de diciembre de 2022	% Integración
UTE EDAR Villacañas	100%
UTE Explotación Z9	50%
UTE Oeste Badajoz	50%
UTE EDAR El Bonillo	49%
UTE Perelada	50%
UTE EDAR Los Santos	50%
UTE Agua Salada	50%
UTE FFCC Mantenimiento Salamanca	40%
UTE FFCC Mantenimiento Salamanca II	40%
UTE Paradas Metro Granada	50%
UTE Ferrocarriles de la Generalitat	50%
UTE Subestaciones Tren Cochabamba	50%

Grupo MURIAS

UTES al 31 de diciembre de 2022	% Participación
UTE Aldakonea	50%
UTE Aranguren	50%
UTE Ardoi	70%
UTE Azitain – Maltazaga	50%
UTE Barañain	50%
UTE Buruntza	100%
UTE Centro Penitenciario	25%
UTE Cerramiento San Mamés	25%
UTE Civil Zubieta	33,33%
UTE Defensa Inundaciones Urumea	25%
UTE EDAR Canfranc	50%
UTE Elbarrena	50%
UTE Elejalde	100%
UTE Estructura San Mamés	25%
UTE Fombera	70%
UTE Ganguren	22,50%
UTE GMG Zubieta	8,64%
UTE Hernialde Zizurkil	20%
UTE Hospital Uribe Kosta II	30%
UTE Hospitales	50%
UTE Ikastola	50%
UTE La Concha – Morlans	25%
UTE Muelle Deusto (Canal Deusto II)	33,33%
UTE Prolongación Muelle AZ1	30%
UTE Puentes Murias	33%
UTE Rochapea	50%
UTE Sede Metro	50%
UTE Tudela	50%
UTE Urduliz	100%

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

Grupo URRUTIA

UTEs al 31 de diciembre de 2022	% Integración
UTE Arrasate Urrutia	50%
UTE Ekogi – Urrutia	50%
UTE Nuicon – Urrutia	25%



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

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO
EJERCICIO 2022**

1. #SOMOS URBAS

El Grupo Urbas, cuya Sociedad dominante es Urbas Grupo Financiero, S.A. está compuesto por más de 100 sociedades constituidas en 10 países. Urbas cuenta con más de 75 años de experiencia en la promoción y construcción de viviendas.

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

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

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

Este proceso de expansión, diversificación e internacionalización se ha visto reflejado claramente en los Estados Financieros Intermedios segundo semestre del ejercicio 2022, que recogen una facturación de 305 millones de euros y unos beneficios antes de impuestos de 17 millones de euros.

2. ENTORNO Y TENDENCIA PREVISTA

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

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

INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

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

La subida de precios de las materias primas está afectando a las operaciones de la Sociedad, si bien se prevé que los precios continúen en descenso en el primer semestre del ejercicio 2023. La Sociedad ha puesto en marcha un sistema de monitorización para gestionar dichas subidas de precios y ha iniciado los trámites para su reclamación, mitigando parcialmente los efectos de dichas subidas

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

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

3. ACTIVIDAD EN 2022

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

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

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

3.1. Inmobiliario

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

- ✓ Estrategia de crecimiento clara y bien definida sostenida en la mayor fortaleza de la compañía: conocimiento experto del mercado y experiencia de más de 70 años en el negocio inmobiliario.
- ✓ Promoción directa BTS (“Build to Sell) y para alquiler BTR (Build to Rent)
- ✓ Gestión de cooperativas

INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

- ✓ Viviendas para un nivel adquisitivo medio y, por tanto, con penetración en el segmento más amplio de población.
- ✓ Banco de suelo de calidad y bien localizado en zonas con alta demanda y precios al alza, que al 31 de 2022 asciende a 17,3 millones de metros cuadrados m² y cuenta con un valor de mercado de 647 millones de euros.
- ✓ El valor de mercado tanto del banco de suelo como del resto de activos inmobiliarios del grupo asciende a 842 millones de euros.
- ✓ Cartera de proyectos diversificada en zonas con alto potencial de demanda.
- ✓ Proceso integral, desde el diseño y desarrollo de cada producto inmobiliario hasta la definición de la estrategia comercial y el control del proceso de construcción.
- ✓ Capacidad constructiva: control directo de la calidad, los plazos y los costes de la obra.
- ✓ Estrategia de marketing como elemento diferencial, fortaleza comercial y profundo conocimiento de la demanda. 'Customer journey' definido para experiencia de cliente excepcional, incluyendo el servicio post-venta.
- ✓ Calidad, sostenibilidad, innovación y tecnología, aplicables a la gestión de los procesos y al entorno residencial (concepción, diseño, ejecución, materiales y calidades).

La Promoción Inmobiliaria y la gestión de Suelo es uno de los pilares sobre los que se ha construido Urbas, con más de 30.000 viviendas promovidas y construidas, y más de 17 millones de metros cuadrados disponibles para levantar más de 15.000 viviendas.

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

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

En total se estiman ingresos por promociones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2022 por un importe total de 618 millones de euros (Véase sección MAR de este informe de gestión).

INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

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

La gestión patrimonial, genera anualmente una media de 4 millones de euros y conlleva la gestión de más de 250 activos entre los que destacan 6 centros comerciales distribuidos por España (1 en Madrid y 2 en Andalucía y 3 en el País Vasco) con una superficie total de 55.743 m² y una ocupación media del 63%, 3 cines en Logroño y el País Vasco (total de 28 salas), 1 parking con 140 plazas en Lasarte-Guipúzcoa y 20 locales en Madrid, País Vasco y Valencia, con un total de 5.523m² y 2 edificios de oficinas (Vitoria y Alicante) con un total de 4.847 m². En viviendas, el Grupo gestiona 149 apartamentos en distintos tipos de contratos.

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

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

Urbas será responsable del desarrollo inmobiliario de los proyectos mediante la adquisición de los suelos, la construcción y la ejecución completa de los proyectos ‘llave en mano’ que serán adquiridos por CPI mediante un acuerdo adicional. Urbas y CPI trabajarán en paralelo en la identificación de otras posibles ubicaciones para continuar aumentando el porfolio de activos inicial, así como en la selección y negociación con operadores de primer nivel especializados en la gestión de residencias en los mercados más atractivos de España. Urbas se posiciona en el sector de las residencias para mayores y se analiza la posibilidad de incorporar a sus líneas de negocio la gestión de centros residenciales bajo la marca Fortia. A la fecha de este Informe de Gestión consolidado, Fortia dispone de un porfolio potencial de 5.000 plazas residenciales y sociosanitarias

En el ejercicio 2022, la facturación de esta línea de negocio ascendió 88 millones de euros (2021: 16 millones de euros).

3.2. Construcción

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

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

En el ejercicio 2022, la facturación de esta línea de negocio ascendió 206 millones de euros (2021: 184 millones de euros).

Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo Urbas cuenta con una **cartera de proyectos adjudicados en ejecución y pendientes de ejecutar a terceros por valor de 635 millones de euros** (2021: 479 millones de euros).

3.3. Energía, Ingeniería e Industria

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 todavía no ha comenzado la explotación de la mina de feldespato. Se estima que la misma comience durante el ejercicio 2023, toda vez que en diciembre de 2022 Urbas obtuvo los permisos y autorizaciones administrativas necesarias para iniciar la explotación

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

INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

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

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

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

En 2022, la facturación de esta línea de negocio ascendió a 5 millones de euros, si bien se prevé que tras fortalecer esta área, la misma pilotará el crecimiento de Urbas en el negocio de las energías verdes, habiendo marcado un hito importante el despegue de la compañía en hidrógeno y amoniaco verdes tras el contrato de consultoría y diseño de ingeniería FEED firmado con Atome en diciembre de 2022 para su planta en Paraguay.

3.4 Servicios

En enero de 2022, Urbas adquirió Kuo con el objetivo de integrar y diversificar sus actividades. En el ejercicio de 2022, la facturación de esta línea de negocio ascendió a 5,3 millones de euros, estando previsto un crecimiento significativo de dicha actividad en los próximos ejercicios. Al 31 de diciembre de 2022, la cartera contratada de KUO para los próximos ejercicios asciende a 16,5 millones de euros.

3.5 Actividad Internacional

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

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

INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el ejercicio 2022, la actividad internacional ha supuesto el 18% del total de la facturación del Grupo.

INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

En el nuevo ciclo de expansión e internacionalización en el que se encuentra inmerso el Grupo Urbas se amplía su proyección en Oriente Medio con la firma en agosto de 2022 un acuerdo con Arkal (constructora saudí perteneciente a SAR el Príncipe Sultán bin Abdullah bin Abdulaziz Al Saud para participar en megaproyectos de infraestructuras en el marco del programa “Visión 2030”)–que, junto a LATAM y África, son regiones estratégicas para la cotizada– y se intensifica su competitividad a escala internacional, obteniendo importantes expectativas de negocio en otros países del Golfo Pérsico y en otras actividades de la compañía de gran proyección y crecimiento como el agua, el gas y las energías renovables.

4. RESULTADOS Ejercicio 2022

Tras las adquisiciones corporativas llevadas a cabo en el ejercicio 2021, Urbas alcanza en el ejercicio 2022 una **facturación de 305 millones de euros** que aumenta en un 50% la **facturación** obtenida en 2021 (2021: 202 millones de euros), un **beneficio de explotación de 16,7 millones de euros** (2021: 14 millones de euros), un resultado financiero positivo de 1 millón de euros (2021: 47 millones de euros) y un **beneficio antes de impuestos de 18 millones de euros** (2020: 60 millones de euros).

El **beneficio básico por acción** se sitúa en 0,00038 euros por acción (2021: 0,00162 euros por acción).

Urbas alcanza un resultado ajustado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA) de 26 millones de euros (2021: 21 millones de euros). Excluyendo del mismo las actividades interrumpidas y los efectos de partidas significativas de ingresos y gastos que pueden impactar la calidad del resultado, tales como costes de reestructuración financiera u operativa, excesos de provisiones, gastos legales y de asesores vinculados a las combinaciones de negocios, el **EBITDA Ajustado** alcanza la cifra de **41 millones de euros** (2021: 26 millones de euros), y se consolida como uno de los grupos globales expertos en el desarrollo, ejecución y gestión de soluciones sostenibles

Al 31 de diciembre de 2022 y a nivel consolidado:

- ✓ el **valor total del activo** se sitúa en **1.195 millones de euros** (2021: 1.170 millones de euros)
- ✓ el **fondo de maniobra** (activo circulante menos pasivo circulante) se sitúa en **494 millones de euros**.
- ✓ el **valor de mercado de los activos inmobiliarios** (Gross Asset Value o GAV) se sitúa por encima de los **800 millones de euros**.
- ✓ la **cartera de suelo** del grupo asciende a 17,3 millones de metros cuadrados
- ✓ el **patrimonio neto** alcanza los **595 millones de euros**. El capital suscrito se sitúa en **446 millones de euros**.
- ✓ la **Deuda Financiera Neta** se sitúa en **222 millones de euros**, incluyendo el endeudamiento financiero de las adquisiciones corporativas, asociado íntegramente a la ejecución de proyectos inmobiliarios y de construcción. En los últimos 18 meses, **Urbas ha reducido su deuda financiera por importe superior a 200 millones de euros**.

5. FINANCIACION Y REESTRUCTURACION DE LA DEUDA FINANCIERA

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

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

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

Así mismo, se ha firmado en el segundo semestre del ejercicio 2021, una línea de financiación con el fondo Global Tech Opportunities 10 (subsidiaria al 100% de WGTO Securitization Fund), por un importe de hasta cuarenta y dos millones ochocientos mil euros y una disponibilidad de hasta 30 meses. A 31 de diciembre de 2022 se había dispuesto el primer y segundo tramo por un total de 7,8 millones de euros. A la fecha de este informe Urbas cuenta con financiación comprometida y disponible de este acuerdo que asciende a 35 millones de euros.

En cuanto a la reducción y reestructuración de la deuda financiera corporativa mantenida con entidades de crédito y distintos fondos de inversión, **Urbas ha llegado a acuerdos que le han permitido cancelar deuda financiera en los 9 primeros meses del ejercicio 2021 por importe de 153 millones de euros**, mediante el pago de 28 millones de euros, la dación de activos por importe de 2 millones de euros, la capitalización de deuda ejecutada y/o acordada por importe de 49 millones de euros, y la quita de deuda financiera por importe 73 millones de euros y que ha supuesto un ingreso financiero por dicho importe. Adicionalmente **Urbas canceló deuda financiera en el último trimestre del ejercicio 2021 por importe de 8 millones de euros** mediante la dación de activos y quita financiera por importe de 3,9 y 4,1 millones de euros, respectivamente.

INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

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

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

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

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

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

En el ejercicio 2022 Urbas ha cerrado acuerdos que le han permitido la reducción de su Deuda Financiera. Al 31 de diciembre de 2022, la Deuda Financiera Neta del grupo se ha reducido un 7% situándose en 222 millones de euros frente a los 239 millones de euros en el cierre del ejercicio 2021, a pesar de integrar el endeudamiento de las compañías adquiridas en el ejercicio 2022.

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

6. ESTRUCTURA DE CAPITAL

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

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

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

Estas acciones están inscritas en el Registro mercantil y fueron admitidas a cotización en noviembre de 2022.

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

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

El 29 de septiembre de 2021 se amplía el capital social por conversión a capital social de 10 obligaciones mediante la emisión de 7.142.857 nuevas acciones por un importe de nominal y prima de emisión de 100 miles de euros. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil y admitidas a cotización.

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

INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

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

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

En junio de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 1.395.774,64 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 139.557.464 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0042 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 1982 obligación convertible de valor nominal de 1.000.000 euros a un precio de conversión de 0,0142 euros por acción. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil admitidas a cotización.

En agosto de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 9.910.714 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0012 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 111 obligaciones convertibles de la serie “*Obligaciones Convertibles Proveedores Jaureguizar Febrero 2022*” de valor nominal de 1.000 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0112 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 15 de septiembre de 2022 y están admitidas a cotización.

En noviembre de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 56.542.056 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0007 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 4 obligaciones convertibles de la serie “*Urbas Obligaciones Convertibles patrocinio C.D. Leganés Enero 2022*” de valor nominal de 151.250 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0107 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de noviembre de 2022 y están admitidas a cotización.

En noviembre de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 10.219.595 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0048 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 1 obligación convertible de la serie “*Urbas Obligaciones Convertibles patrocinio Fuenlabrada Diciembre 2021*” de valor nominal de 151.250 euros a un precio de conversión de 0,0148 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de noviembre de 2022 y están admitidas a cotización.

INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

En diciembre de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 173.913.043 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0015 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 200 obligaciones convertibles de la serie “Urbas *Obligaciones Convertibles Julio 2021*” de valor nominal de 10.000 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0115 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 16 de diciembre de 2022 y están admitidas a cotización.

En diciembre de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 667.511.624 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0029 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 86.109 obligaciones convertibles de la serie “Urbas *Obligaciones Convertibles Grupo CHR 2022*” de valor nominal de 100 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0129 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de diciembre de 2022 y están admitidas a cotización.

Tras las ampliaciones de capital mencionadas, al 31 de diciembre de 2022, **el capital social inscrito en el Registro Mercantil de Madrid asciende a 446.456.322,64 euros**, distribuido en 44.645.632.264 acciones, de 0,010 euros nominales cada una.

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

- ✓ D. Juan Antonio Ibáñez Fernández directamente a través a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, controlada por D^a María Pilar López Vegas, cónyuge de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández: 20,770 %
- ✓ D. Juan Antonio Acedo Fernández, indirectamente a través de la entidad holandesa QUAMTIUM NETHERLANDAS BV, controlada por la compañía QUAMTIUM VENTURE, S.L., sociedad 100 % propiedad de Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 20,770 %.
- ✓ La Compañía Alza Real Estate, S.A., titular directamente un 14,287 % del capital social e indirectamente de un 0,005% del capital social
- ✓ D. José Antonio Bartolomé Nicolás, titular indirectamente a través de las sociedades Euro Cometa, S.L., Desarrollos Imicos, S.L., Arrendaplus, S.L., Rentas Madrid Capital, S.L. de un 4,054 % del capital social.
- ✓ H.H. Sheik Mohamed Bin Khalifa, titular indirectamente a través de la entidad Al Alfia Holding LLC de un 4,849% del capital social

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

- ✓ El 19 de octubre de 2021 se informó de la suscripción de un Pacto de Sindicación de voto entre Robisco Capital Markets, S.L., titular indirecto de un 20,77 % del capital de la Compañía, y la mercantil Rialpa´s Word S.L., que tiene el control de un 6,52 % de su capital social tras la adquisición del grupo constructor JOCA y la aprobación de la última ampliación de capital social de la Compañía. En virtud de dicho pacto ambas partes ejercerán su derecho de voto en Junta General de modo unitario. En caso de no haber acuerdo prevalecerá el criterio de Robisco Capital Markets, S.L. (Don Juan Antonio Ibáñez Fernández). Dicho pacto quedó extinguido el 19 de abril de 2022.
- ✓ El 22 de noviembre de 2021 se ha informado de la suscripción de otro Pacto de Sindicación de voto entre Quantium Venture, S.L., titular indirecto de un 20,770 % del capital de la Compañía y la mercantil Al Alfa Holding, LLC, que tiene el control de un 4,849 % de su capital social tras la adquisición del grupo constructor ECISA y la inscripción en el Registro Mercantil de la última ampliación de capital social de la Compañía. En virtud de dicho pacto, ambas partes ejercerán su derecho de voto en Junta General de modo unitario. En caso de no existir acuerdo, prevalecerá el criterio de Quantium Venture, S.L., (D. Juan Antonio Acedo Fernández).

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

7. AUTOCARTERA

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

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

Consecuencia del acuerdo de reducción de precio de adquisición del Grupo Joca, Urbas ha recibido la devolución de parte del precio de compra pagado, mediante la entrega de 1.600. 000.000 acciones propias el 19 de abril de 2022, que pasan a la autocartera y cuyo destino está siendo analizado por el Consejo de Administración.

8. CONSEJO DE ADMINISTRACION Y ALTA DIRECCION

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

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

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

- ✓ Presidente y Consejero Delegado: D. Juan Antonio Acedo Fernández
- ✓ Vocal: D. Adolfo José Guerrero Hidalgo, con el carácter de ejecutivo
- ✓ Vocal: D. Jaime Polanco Soutullo, con el carácter de independiente
- ✓ Vocal: D. Jesús García de Ponga, con el carácter de independiente
- ✓ Vocal: D. Joao Jose De Gouveia, con el carácter de dominical
- ✓ Vocal: D. Luis Ramos Atienza, con el carácter de independiente
- ✓ Vocal: D. Pablo Cobo Moral, con el carácter de ejecutivo
- ✓ Vocal y Consejero Coordinador: Sanzar Asesoría, S.L., representada por D. Ignacio María Florentino Checa Zavala, con el carácter de independiente
- ✓ Secretario no Consejero: D. Manuel Martínez López
- ✓ Vicesecretario no Consejero: D. Ángel Acebes Pérez.

Adicionalmente, Urbas ha reforzado su equipo de gestión, designando como miembros de la alta dirección en diciembre de 2021 y en 2022 a profesionales de reconocido prestigio con el objetivo de impulsar la ejecución el plan de negocio 2021-2024

8. GESTION DE RIESGOS

No se han producido cambios significativos en nuestra política de gestión de riesgos. Véase la Nota 12 “Nuestra gestión de riesgos” de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2021.

9. ACTIVIDADES DE I+ D+i

Ni la Sociedad dominante ni el Grupo consolidado han incurrido en gastos significativos de esta naturaleza durante el ejercicio 2022.

10. INFORMACIÓN NO FINANCIERA

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

La información no financiera y sobre diversidad requerida por la Ley 11/2018, se encuentra desarrollada en el Estado de Información No Financiera consolidado que forma parte, como una sección del mismo, del Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2021 del Grupo Urbas y se encuentra disponible en la web corporativa (www.grupourbas.com) y en la web de la CNMV (www.cnmv.es).

11. HECHOS POSTERIORES

Véase la Nota 35 “Hechos posteriores”, de los Estados Financieros Consolidados del ejercicio 2022.

12. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

Las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2022 incluyen magnitudes y ratios financieras que tienen la consideración de Medidas Alternativas de Rendimiento (“MAR”) de conformidad con las Directrices de la European Securities and Markets Authority (“ESMA”) publicadas en octubre de 2015, que Urbas ha seguido para su elaboración. La Sociedad considera que sigue y cumple las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR.

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

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

EBITDA

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

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

	Miles de euros	
	2022	2021
Resultado (beneficio) de explotación	16.667	14.026
(+) Depreciación y amortización	9.311	6.884
EBITDA	25.978	20.910

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

EBITDA AJUSTADO

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

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

	Miles de euros	
	2022	2021
EBITDA	25.978	20.910
(-) Excesos de provisiones	(165)	(772)
(+) Deterioros	(123)	1.535
(+) Litigios	491	605
(+) Operaciones corporativas ⁽¹⁾	744	843
(+) Reestructuración financiera ⁽²⁾	11.061	1.473
(+) Reestructuración operativa ⁽³⁾	2.672	1.283
EBITDA Ajustado	40.659	25.877

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

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

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

MARGEN EBITDA AJUSTADO

Relevancia: indica la capacidad de generación de beneficios del Grupo.

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

	Miles de euros	
	2022	2021
EBITDA AJUSTADO (A)	40.659	25.877
Importe neto de la cifra de negocios (B)	305.302	201.552
MARGEN EBITDA AJUSTADO	13,3%	12,8%

FONDO DE MANIOBRA

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

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

	Miles de euros	
	2022	2021
Activo Corriente	859.671	828.670
Pasivo Corriente	(366.108)	(362.898)
FONDO DE MANIOBRA	493.563	467.772

DEUDA FINANCIERA BRUTA

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

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

	Miles de euros	
	2022	2021
Deuda financiera no corriente	145.883	137.387
Deuda financiera corriente	107.971	127.822
DEUDA FINANCIERA BRUTA	253.854	265.209

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

DEUDA FINANCIERA NETA

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

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

	Miles de euros	
	2022	2021
Deuda financiera bruta	253.854	265.209
Efectivo y equivalentes de efectivo	(31.422)	(26.070)
DEUDA FINANCIERA NETA	222.432	239.139

DEUDA FINANCIERA NETA AJUSTADA

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

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

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
DEUDA FINANCIERA NETA	222.432	239.139
(-) Deuda financiera sin salida de liquidez:		
(-) Obligaciones necesariamente convertibles ⁽¹⁾	(1.434)	(5.434)
DEUDA FINANCIERA NETA Ajustada	220.998	233.705

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

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTION CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022

RATIO DE ENDEUDAMIENTO

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

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

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2022	31 Diciembre 2021
Deuda Financiera Neta Ajustada (A)	220.998	233.705
PATRIMONIO NETO (B)	594.453	586.108
RATIO DE ENDEUDAMIENTO (A)/(B) %	37,2%	39,9%

CARTERA DE PROYECTOS CONSTRUCCION

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

Forma de cálculo: calculado como las ventas contratadas por las empresas del grupo con clientes, descontando la parte realizada y reconocida como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

	Miles de euros	
	2022	2021
CARTERA DE PROYECTOS	634.893	479.047

INGRESOS ESTIMADOS DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS

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

Forma de cálculo: calculado como

Ingresos estimados de promoción inmobiliaria residencial:

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

	Miles de euros
Ingresos estimados honorarios de gestión de cooperativas	10.110
Ingresos estimados promoción inmobiliaria residencial BTS	320.460
Ingresos estimados promoción inmobiliaria residencial BTR	277.898
INGRESOS ESTIMADOS DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS	618.578