



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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL  
EJERCICIO 2021**

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021****BALANCE CONSOLIDADO**

	Nota	31 Diciembre 2021	31 Diciembre 2020
Activos intangibles	4, 6	177.835	13.660
Inmovilizado material	7	25.313	6.130
Inversiones inmobiliarias	8	64.798	51.745
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación		1.412	1.245
Activos financieros no corrientes	10	26.449	972
Activo por impuesto diferido	14	43.804	844
Otros activos no corrientes		982	1.462
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>340.593</b>	<b>76.058</b>
Existencias	9	662.954	498.741
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		103.825	25.568
Otros activos financieros corrientes	10	12.902	6.137
Administraciones públicas deudoras		9.455	1.192
Otros activos corrientes		5.186	61
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		26.070	2.567
Activos no corrientes mantenidos para la venta		9.813	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>830.205</b>	<b>534.266</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.170.798</b>	<b>610.324</b>

El anterior balance consolidado debe leerse junto con las notas explicativas adjuntas.

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

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021**

**BALANCE CONSOLIDADO**

	Nota	31 Diciembre 2021	31 Diciembre 2020
Capital suscrito	11.1	434.511	346.395
Prima de emisión	11.2	108.478	56.351
Otros instrumentos de patrimonio neto	11.4	34.452	-
Reservas	11.5	(71.230)	(81.078)
Beneficio / (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la dominante		64.708	10.040
Ganancias / (pérdidas) acumuladas no realizadas		1.980	-
<b>Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la dominante</b>		<b>572.899</b>	<b>331.708</b>
<b>Participaciones no dominantes</b>		<b>14.360</b>	<b>839</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>587.259</b>	<b>332.547</b>
Provisiones no corrientes	13	20.283	7.963
Deuda financiera no corriente	12	159.771	21.810
Otros pasivos no corrientes	12	32.260	8.817
Pasivo por impuesto diferido	14	31.111	2.887
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>243.425</b>	<b>41.477</b>
Provisiones corrientes	13	7.242	998
Deuda financiera corriente	12	107.920	192.500
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		166.031	23.467
Administraciones públicas acreedoras		24.526	5.709
Otros pasivos corrientes	12	34.395	13.626
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>340.114</b>	<b>236.300</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.170.798</b>	<b>610.324</b>

El anterior balance consolidado debe leerse junto con las notas explicativas adjuntas.

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

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA**

	Notas	31 Diciembre 2021	31 Diciembre 2020
<b>Operaciones continuadas</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	5	201.552	21.522
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		17.852	(2.602)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		331	-
Aprovisionamientos		(162.425)	(17.892)
Otros ingresos de explotación		2.650	1.364
Gastos de personal		(32.464)	(4.097)
Depreciación y amortización	6,7, 8	(6.884)	(1.324)
Servicios exteriores		(23.617)	(4.518)
Tributos		(3.479)	(647)
Variación de las provisiones de tráfico		(1.993)	5
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado		1.651	1.500
Exceso de provisiones		772	2.892
Otros resultados de explotación		1.073	2.397
Resultado por toma o pérdida de control de sociedades dependientes	4	20.542	8.670
<b>Beneficio / (pérdida) de la explotación</b>		<b>15.561</b>	<b>7.270</b>
Ingresos financieros	3, 12	78.150	9.825
Gastos financieros		(27.544)	(5.125)
Diferencias positivas / (negativas) de cambio		(887)	36
Resultado por la venta de activos financieros no corrientes		370	120
<b>Resultado financiero</b>		<b>50.089</b>	<b>4.856</b>
<b>Beneficio / (pérdida) antes de impuestos</b>		<b>65.650</b>	<b>12.126</b>
Impuesto sobre sociedades	14	(772)	(2.099)
<b>Beneficio / (pérdida) del período</b>		<b>64.878</b>	<b>10.027</b>
Propietarios de la dominante		64.708	<b>10.040</b>
Participaciones no dominantes		170	(13)
Ganancias / (pérdidas) por acción básicas (en euros)	16	0,00174	0,00029
Ganancias / (pérdidas) por acción diluidas (en euros)	16	0,00171	0,00029

La anterior cuenta de pérdidas y ganancias consolidada debe leerse junto con las notas explicativas adjuntas.

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

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021**

**ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO**

	Nota	31 Diciembre 2021	31 Diciembre 2020
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>		<b>64.878</b>	<b>10.027</b>
Resultado atribuido a la Sociedad dominante		64.708	10.040
Participación no dominante		170	(13)
<b>Partidas que no serán reclasificadas a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		-	-
<b>Partidas que podrán ser reclasificadas a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		-	-
<b>Ingresos y gastos directamente imputados en el patrimonio neto</b>			
Diferencias de conversión		1.980	-
<b>Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>66.858</b>	<b>10.027</b>
Atribuidos a la Sociedad Dominante		66.688	10.040
Atribuidos a participaciones no dominantes		170	(13)

El anterior estado de resultado global consolidado debe leerse junto con las notas explicativas adjuntas.

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

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021**

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO**

	Capital suscrito	Prima de emisión	Reservas	Resultado del período atribuible a los propietarios de la dominante	Diferencias de conversión	Participaciones no dominantes	Total patrimonio neto
	(Nota 11.1)	(Nota 11.2)	(Nota 11.3)				
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019</b>	<b>345.186</b>	<b>56.049</b>	<b>(79.594)</b>	<b>(1.484)</b>	-	<b>812</b>	<b>320.969</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto				10.040		(13)	<b>10.027</b>
<b>Operaciones con propietarios:</b>							
Ampliación de capital	1.209	302					<b>1.511</b>
<b>Otras variaciones en el patrimonio neto:</b>					-		
Distribución del resultado 2019			(1.484)	1.484	-		-
Otros movimientos				(1)		40	<b>39</b>
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020</b>	<b>346.395</b>	<b>56.351</b>	<b>(81.078)</b>	<b>10.040</b>	-	<b>839</b>	<b>332.546</b>

El anterior estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado debe leerse junto con las notas explicativas adjuntas.

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

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021**

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO**

	Capital suscrito	Prima de emisión	Otros Instrumentos de patrimonio neto	Reservas	Resultado del período atribuible a los propietarios de la dominante	Diferencias de conversión	Participaciones no dominantes	Total patrimonio neto
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020</b>	<b>346.395</b>	<b>56.351</b>	-	<b>(81.078)</b>	<b>10.040</b>	-	<b>839</b>	<b>332.546</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio					64.708	1.980	170	<b>66.850</b>
<b>Operaciones con propietarios:</b>								
Aumento de capital	88.116	22.610						<b>110.126</b>
<b>Otras variaciones en el patrimonio neto:</b>								
Distribución del resultado				10.040	(10.040)			-
Otros:								
Combinación de negocios y adquisición de activos		29.517					13.351	<b>42.868</b>
Ampliación de capital comprometida			34.452					34.452
Otros movimientos				(192)				(192)
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	<b>434.511</b>	<b>108.478</b>	<b>34.452</b>	<b>(71.230)</b>	<b>64.708</b>	<b>1.980</b>	<b>14.360</b>	<b>587.259</b>

El anterior estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado debe leerse junto con las notas explicativas adjuntas.

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

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS  
CORRESPONDIENTES AL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO**

	<b>31 Diciembre 2021</b>	<b>31 Diciembre 2020</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>	<b>(20.667)</b>	<b>(25.733)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>65.650</b>	<b>12.126</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>	<b>(65.256)</b>	<b>(12.864)</b>
Amortización del inmovilizado	6.884	1.354
Variación de provisiones	1.42	(3.041)
Resultado por enajenación de inmovilizado	(1.651)	-
Resultado financiero	(50.089)	(4.593)
Otros ingresos y gastos	(20.542)	-
<b>Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente</b>	<b>(20.616)</b>	<b>(24.208)</b>
Aumento (disminución) de existencias	2.876	146
Aumento (disminución) de cuentas a cobrar	(3.242)	(9.214)
Aumento (disminución) de otros activos corrientes	(4.682)	(2.894)
Aumento (disminución) de cuentas por pagar	(19.305)	(10.604)
Aumento (disminución) de otros pasivos financieros	880	(1.642)
Aumento (disminución) de otros activos y pasivos corrientes	1.967	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(445)</b>	<b>(787)</b>
Pagos de intereses	(445)	(899)
Cobros de intereses	-	112
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>(6.124)</b>	<b>2.174</b>
<b>Pagos por inversiones</b>	<b>(6.124)</b>	<b>(136)</b>
Inmovilizado intangible	508	-
Inmovilizado material	(4.168)	(104)
Inversiones inmobiliarias	(1.760)	-
Otros activos financieros	(254)	(32)
<b>Cobros por inversiones</b>	<b>-</b>	<b>2.310</b>
Inmovilizado intangible	-	2.163
Otros activos financieros	-	147
Otros activos	-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>	<b>49.201</b>	<b>25.963</b>
<b>Cobros y pagos de instrumentos de patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>49.201</b>	<b>25.963</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito	10.877	9.082
Emisión de otras deudas	38.324	21.125
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	-	(3.785)
Devolución y amortización de otras deudas	-	(458)
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	<b>1.093</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b>23.503</b>	<b>2.404</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	2.567	163
Efectivo y equivalentes de efectivo por combinaciones de negocio	18.078	-
Efectivo o equivalentes de efectivo al final del período	26.070	2.567

El anterior estado de flujos de efectivo consolidado debe leerse junto con las notas explicativas adjuntas.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021**

#### **INDICE**

1. INFORMACION GENERAL Y ACTIVIDAD
2. BASES DE PRESENTACION, POLITICAS CONTABLES Y OTRA INFORMACION
3. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL PERIODO
4. COMBINACIONES DE NEGOCIOS
5. SEGMENTOS DE OPERACIÓN
6. ACTIVOS INTANGIBLES
7. INMOVILIZADO MATERIAL
- 8- INVERSIONES INMOBILIARIAS
9. EXISTENCIAS
10. ACTIVOS FINANCIEROS
11. PATRIMONIO NETO
12. DEUDA FINANCIERA Y OTROS PASIVOS
13. PROVISIONES
14. IMPUESTOS
15. SALDOS Y TRNSACCIONES CON ENTIDADES VINCULADAS
16. GANANCIAS POR ACCIÓN
17. OTRA INFORMACIÓN ADICIONAL
18. HECHOS POSTERIORES

#### **ANEXO**

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

#### 1. INFORMACION GENERAL Y ACTIVIDAD

Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante, “la Sociedad”) fue constituida el 20 de octubre de 1944 en España. Su domicilio social se encuentra en Madrid, en la calle Gabelas, número 5.

Urbas Grupo Financiero, S.A., es la sociedad cabecera del Grupo Urbas (en adelante, el “Grupo” o “Urbas”) integrado por un conjunto de sociedades participadas en el ámbito nacional e internacional que desarrollan las siguientes actividades de negocio, y que constituyen a su vez sus segmentos primarios de información:

- **Inmobiliario:** incluye los negocios de promoción inmobiliaria (residencial y no residencial), gestión de suelo y de activos en rentabilidad bajo la marca “Ad Home”
- **Construcción:** incluye los negocios de construcción
- **Energía e industria:** incluye el negocio del autoconsumo fotovoltaico, la eficiencia energética, y el de la minería (bajo la marca “Ksilan”).

La actividad internacional supone aproximadamente el 18% (0 % en el mismo período del ejercicio 2020) del importe de la cifra de negocios del Grupo, realizándose en Europa, América Latina y África.

En la página web de la Sociedad la página se puede consultar otra información pública de la empresa ([www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com)).

#### 2. BASES DE PRESENTACION, POLÍTICAS CONTABLES Y OTRA INFORMACIÓN

##### 2.1 Bases de presentación

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos y Consolidados del segundo semestre del ejercicio 2021 adjuntos (“estados financieros intermedios”), se han preparado conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea (NIIF -UE).

Los estados financieros intermedios no incluyen toda la información y los desgloses que serían necesarios incluir en unos estados financieros consolidados preparados de acuerdo NIIF-UE, y por lo tanto deben ser leídos e interpretados en conjunto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 reformuladas por el consejo de administración el 31 de mayo de 2021 y aprobadas por la Junta General de Accionistas el 6 de agosto de 2021.

La moneda funcional y de presentación del Grupo es el euro. Excepto cuando se indique lo contrario, las cifras de los estados financieros intermedios se expresan en miles de euros.

El balance consolidado ha sido presentado diferenciando entre activos y pasivos corrientes y no corrientes. El Grupo ha elegido el método indirecto en la preparación del estado de flujos de efectivo consolidado.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021**

#### **2.2 Uso de estimaciones**

La preparación de financieros intermedios 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
- reconocimiento de ingresos ordinarios y asignación del precio de la transacción
- estimación de los valores razonables de activos netos adquiridos en una combinación de negocios
- reconocimiento de activo por impuesto diferido por pérdidas fiscales pendientes de compensación
- valoración activos inmobiliarios
- decisiones de consolidación.

Las estimaciones e hipótesis han sido realizadas en base a la información disponible a la fecha de emisión de los estados financieros intermedios, 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.

#### **2.3 Comparación de la información**

En la comparación de la información hay que tener en cuenta:

- los efectos de las combinaciones de negocio y adquisiciones de activos ocurridas en el ejercicio 2021
- los efectos del proceso de refinanciación, reestructuración y cancelación de la deuda financiera acordada en el ejercicio 2021
- Los importes de la deuda financiera mantenida con fondos de inversión correspondientes al ejercicio 2020 que en las cuentas anuales del ejercicio 2020 se presentaban bajo el epígrafe del balance consolidado “Otros pasivos no corrientes” y “Otros pasivos corrientes” han sido reclasificados en los estados financieros intermedios a los epígrafes “Deuda financiera no corriente” y “Deuda financiera corriente” con el fin de hacerlas comparables con las del ejercicio actual.

En las notas explicativas se incluyen sucesos o variaciones que resulten significativas para la explicación de los cambios en la situación financiera o en los resultados consolidados del Grupo Urbas desde las últimas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020.

**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL  
EJERCICIO 2021**

**2.4 Variaciones del perímetro de consolidación**

Las principales variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo durante el ejercicio 2021 están relacionadas principalmente con las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos ocurridas en dicho período, y se detallan en el Anexo I adjunto.

**2.5 Políticas contables**

Las políticas contables adoptadas en los estados financieros intermedios son consistentes con las utilizadas en los estados financieros consolidados del ejercicio 2020, excepto por la adopción de nuevas normas y modificaciones de NIIF-UE de aplicación obligatoria a ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, y que se detallan a continuación:

- Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 –“Reforma de los Tipos de Interés de Referencia (Fase 2)”
- Modificación a la NIIF 4 – “Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9”

Asimismo, a partir del 1 de abril de 2021, se han aplicado también las Modificaciones a la NIIF 16 – “Concesiones en cuotas de Arrendamiento por COVID 19 más allá del 30 de junio de 2021”. Las modificaciones anteriores no tuvieron ningún impacto en los importes reconocidos en períodos anteriores o actuales.

Las siguientes modificaciones a las normas y mejoras anuales publicadas en mayo de 2020 por IASB ya han sido aprobadas por la UE en 2021:

- Modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de negocio
- Modificaciones a la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo
- Modificaciones a la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes
- Mejoras anuales 2018-2020

Estas modificaciones serán efectivas a partir del 1 de enero de 2022 pero el Grupo considera que no tendrán un impacto significativo. 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. No se espera que estos cambios tengan un impacto material en el Grupo en períodos futuros y en transacciones futuras.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021**

Las políticas contables aplicadas por Urbas con motivo de las adquisiciones realizadas son las siguientes

(i) Combinaciones de negocio

El método contable de adquisición se usa para contabiliza 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 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.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021**

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.

#### (ii) Fondo de comercio

El fondo de comercio se valora como se indica en el punto (i) 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.

#### (iii) Marcas adquiridas 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 consideran 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

#### (iv) Otros activos intangibles adquiridos en las combinaciones de negocio

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:

- Relaciones con las administraciones públicas o “Clasificación”: 13 a 14 años.
- Relaciones con clientes privados: 5 a 15 años.
- Cartera de obra: 3 años

#### (v) Conversión de moneda extranjera

##### Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambio en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias 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.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021**

#### Entidades del grupo

Los resultados y la posición financiera de los negocios en el extranjero cuya moneda funcional sea distinta de la moneda de presentación (euro) 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 el estado del resultado global se convierten a los tipos de cambio medio
- todas las diferencias resultantes se reconocen en otro resultado global.

El fondo de comercio y los ajustes a 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 cambio de cierre.

#### (vi) Acuerdos conjuntos

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 de la estructura legal del acuerdo conjunto.

#### Operaciones conjuntas

Urbas reconoce su derecho directo a los activos, pasivos, ingresos y gastos de las operaciones conjuntas y la parte que le corresponda de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto mantenido o incurrido de forma conjunta.

#### Negocios conjuntos

Las participaciones en negocios conjuntos se contabilizan por el método de la participación, después de reconocerse inicialmente a coste en el balance consolidado.

#### (vii) Arrendamientos

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 los 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 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.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

#### (viii) 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.

Los activos no corrientes no se amortizan mientras estén clasificados como mantenidos para la venta.

#### **2.6 Principio de empresa en funcionamiento**

Los administradores formulan los estados financieros intermedios 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) Acuerdos de refinanciación, reestructuración y cancelación de deuda financiera

El Grupo ha renegociado y ordenado con éxito su deuda financiera con distintas entidades y fondos de inversión (véase notas 3 y 12). Entre dichas entidades financieras se encuentra la Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), con quien se alcanzó un acuerdo el 30 de junio de 2021 que ha sido formalizado suscribiendo los documentos oportunos el 21 de septiembre de 2021.

Adicionalmente, el Grupo tiene en marcha otros procesos de renegociación de la deuda con distintas entidades financieras y fondos de inversión, si bien a la fecha de formulación de estos estados intermedios dichas negociaciones se encuentran muy avanzadas pero pendientes de acuerdo definitivo, estimamos que la resolución de los mismos será positiva y conseguiremos adecuar el vencimiento de la deuda financiera al ciclo de explotación del Grupo y a los flujos futuros esperados.

En cualquier caso, en aquellas situaciones en las que no se pudiera alcanzar un acuerdo de renegociación de la deuda financiera y se produjera la ejecución de las garantías hipotecarias afecta a dicha deuda, estimamos que el valor de los activos, con base en las tasaciones disponibles y realizadas por expertos independientes, afectos a dichas garantías hipotecarias, sería suficiente para cubrir la deuda pendiente y además, estimamos que no se generaría ningún pasivo adicional

##### (ii) Mejora posición de liquidez

La posición de liquidez del Grupo en 2021 mejora no solo por las combinaciones de negocio sino por la formalización de nuevas operaciones de financiación por más de 110 millones de euros con dos fondos de inversión estadounidenses diferentes.

**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL  
EJERCICIO 2021**

**2.7 Gestión de riesgos**

En la Nota 28 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 se incluye una relación detallada de los riesgos a los que están expuestas las actividades del Grupo, así como la gestión efectuada para minimizar el impacto de estos.

**3. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN EL EJERCICIO 2021**

La situación financiera y los resultados del Grupo se vieron especialmente afectados por los siguientes sucesos y transacciones que tuvieron lugar durante el ejercicio 2021 sobre el que se informa:

**(i) Combinaciones de negocio**

Urbas ha adquirido en el ejercicio 2021 distintos grupos constructores (Joca, Ecisa, y Urrutia), promotores (Jaureguizar) y del sector energético (Sainsol) que resultaron en un incremento de la cifra de negocio, del inmovilizado material y el reconocimiento de fondo de comercio y otros activos intangibles. Con estas adquisiciones:

- Urbas refuerza y a la vez diversifica su actividad tradicional de promoción inmobiliaria y gestión de suelo con actividades complementarias como la construcción y las energías renovables
- Urbas entra en nuevos mercados y territorios, iniciando un proceso de expansión internacional
- El negocio de construcción, que se inició con la adquisición en el ejercicio 2020 de la constructora Murias, crece y se internacionaliza con actuaciones en diferentes países y con un crecimiento exponencial de su cartera de obra.
- El negocio energético existente (mina de feldespatos adquirida en 2020 bajo la marca “Ksilan”) se complementa con la adquisición de Sainsol 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 la rama de promoción inmobiliaria.

Fruto de las operaciones corporativas realizadas, Urbas consigue una mejora sustancial en su facturación, que supera los 200 millones de euros.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

Los principales impactos relacionados con estas transacciones al 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

COMBINACION DE NEGOCIOS	Miles de euros						TOTAL
	JOCA	ECISA	URRUTIA	SAINSOL	JAUREGUIZAR		
Contraprestación acordada en acciones valoradas de acuerdo con el contrato de adquisición	35.000	26.275	-	300	-		61.575
Ajuste a valor razonable de la contraprestación	14.000	15.344	-	173	-		29.517
Contraprestación en efectivo			1 euro		2 euros		3 euros
Contraprestación contingente			667	-			667
<b>Contraprestación a valor razonable (*)</b>	<b>49.000</b>	<b>41.619</b>	<b>667</b>	<b>473</b>	<b>2 euros</b>		<b>91.759</b>
Activos netos adquiridos	(9.512)	36.887	15.513	12	11.057		79.159
Menos: Participaciones no dominantes			(4.361)				(4.361)
<b>Fondo de comercio</b>	<b>58.512</b>	<b>4.731</b>	<b>-</b>	<b>462</b>	<b>-</b>		<b>63.705</b>
<b>Resultado (ganancia) por toma de control</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.484</b>	<b>-</b>	<b>11.057</b>		<b>20.541</b>
<b>Costes relacionados con la adquisición</b>	<b>223</b>	<b>414</b>	<b>73</b>	<b>2</b>	<b>40</b>		<b>752</b>

(\*) Determinada a requerimiento de la CNMV en función del precio de cotización de las acciones de Urbas a la fecha de adquisición de JOCA, ECISA y SAINSOL, en lugar del precio por acción fijado en los contratos de adquisición. Las diferencias entre ambos valores (“Ajuste a valor razonable”) se ha puesto de manifiesto en la operación de ampliación de capital por compensación de créditos se ha reconocido en el patrimonio neto consolidado bajo el epígrafe “Prima de emisión” por importe de 29.517 miles de euros.

**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL  
EJERCICIO 2021**

**(ii) Adquisición de activos**

El 15 de mayo de 2021, el Grupo adquirió el 100% del capital social de Nalmar Estate, S.L. (“Nalmar”), así como dos solares en La Albufera (Alicante). 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 mercantil Druet Real Estate, S.L., que posee los terrenos para la promoción de diversas urbanizaciones en Almuñecar, Benalmádena y Calahonda (Mijas).

El 28 de diciembre de 2021 se adquirió el 100% del capital social de la compañía Alandalus Real Estate Gestión de Patrimonios, S.L., 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) con proyectos en marcha en distintas fases de desarrollo para levantar 620 viviendas destinadas a alquiler en Sevilla y en Granada.

Los administradores de Urbas han determinado que el registro de estas operaciones se realizará bajo la modalidad de compra de activos, al carecer las sociedades adquiridas de procesos, procedimientos organizados cuya aplicación resulte en la obtención de un producto, ni de personal propio para la ejecución de los mismos.

**(ii) 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 Rounshield con una duración de entre 24 y 48 meses a un tipo de interés anual del 10% ha permitido que el Grupo restructure, reduzca y ordene la deuda financiera corporativa mantenida con distintas entidades financieras, entre ellas la SAREB, y con otros fondos de inversión.

Fruto de los acuerdos alcanzados en el ejercicio 2021 **Urbas ha cancelado deuda financiera 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 en 2021 por 15 millones de euros
- la capitalización de deuda acordada y pendiente de ejecutar en 2022 por importe de 34 millones de euros
- la quita de deuda por importe 73 millones de euros y que ha supuesto un ingreso financiero por dicho importe registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

El detalle del proceso de refinanciación, reestructuración y cancelación de la deuda financiera es el siguiente:

Deuda financiera	Miles de euros		
	Entidades de crédito	Fondos de inversión	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020 (a)</b>	<b>116.210</b>	<b>98.100</b>	<b>214.310</b>
<b>Deuda financiera no reestructurada (b)</b>	<b>(17.719)</b>	<b>(11.217)</b>	<b>(28.936)</b>
<b>Deuda financiera reestructurada (a) – (b)</b>	<b>98.491</b>	<b>86.883</b>	<b>185.374</b>
Pago por cancelación	(14.830)	(2.750)	(17.580)
Dación en pago	(1.500)	-	(1.500)
Quita de deuda (Ingreso financiero)	(27.777)	(9.505)	(37.282)
Deuda capitalizada (ampliación de capital 2021)	(1.250)	(13.922)	(15.172)
Deuda con compromiso de capitalización en 2022		(34.452)	(34.452)
Deuda SAREB pagada el 21 de septiembre 2021	(10.730)	-	(10.730)
Quita de deuda SAREB (Ingreso financiero)	(35.904)	-	(35.904)
<b>Reducción de deuda corporativa</b>	<b>(91.991)</b>	<b>(60.629)</b>	<b>(152.620)</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021 de la Deuda financiera reestructurada</b>	<b>6.500</b>	<b>26.253</b>	<b>32.753</b>
Deuda nueva acuerdo SAREB (*)	6.500	-	6.500
Otros acuerdos comprometidos	-	26.253	26.253

(\*) Nueva financiación de SAREB con vencimiento en 2024, con tipo de interés fijo del 2% y es convertible en acciones del Grupo URBAS a elección del acreedor.

Tras la cancelación de deuda financiera por 153 millones de euros e integrar el endeudamiento de las nuevas compañías adquiridas, Urbas continúa analizando distintas opciones para:

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

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021**

#### **(iii) Litigios**

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

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

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

Urbas tiene el convencimiento de que se producirá finalmente el archivo completo y total de la causa.

#### **4. COMBINACIONES DE NEGOCIO**

En el ejercicio 2021 el Grupo Urbas ha adquirido 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 de Joca, Ecisa y Sainsol ha consistido en acciones ordinarias a emitir mediante la ampliación de capital por compensación de créditos ejecutada en el segundo semestre de 2021, una vez aprobada dicha ampliación por la Junta General de Accionistas el 6 de agosto de 2021, a un precio acordado con los vendedores 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 se ha valorado en función del precio de cotización de las acciones de la Sociedad a la fecha de adquisición.

La asignación provisional del exceso en el precio de compra se ha realizado a la fecha de emisión de los estados financieros intermedios consolidados del segundo semestre del ejercicio 2021. El Grupo podrá ajustar, durante el periodo de medición y a medida que se obtenga 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 contratado a un experto independiente, que ha valorado los mismos según diferentes métodos de valoración generalmente aceptados.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

A la fecha de presentación de estos estados financieros intermedios, si bien el proceso de asignación del precio de compra se encuentra avanzado, es todavía provisional, estando a la espera de obtener valoraciones definitivas de ciertos activos materiales y de concluir la evaluación de ciertas contingencias.

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 pro-forma 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.

#### **Joca Ingeniería y Construcciones**

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.

El detalle de la contraprestación de adquisición es la siguiente:

<b>Contraprestación de adquisición</b>	<b>Miles de euros</b>
Efectivo	-
Acciones ordinarias por emitir a valor razonable	35.000
Ajuste al valor cotización a fecha de adquisición	14.000
Contraprestación contingente	-
<b>Contraprestación de adquisición</b>	<b>49.000</b>

La valoración de las acciones ordinarias a emitir según el contrato de adquisición asciende 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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

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	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	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	(91.691)
Administraciones Públicas acreedoras	(8.488)
Provisiones a corto plazo	(1.624)
<b>Activos identificables netos adquiridos</b>	<b>(9.512)</b>
<b>Contraprestación transferida</b>	<b>49.000</b>
<b>Fondo de comercio</b>	<b>58.512</b>

Los activos intangibles identificados en la adquisición de Joca son la marca, la clasificación (o relación con las Administraciones Públicas) y la cartera de obra.

El fondo de comercio residual asciende provisionalmente 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.

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.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

#### 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 nacional con presencia en Euskadi, cuya actividad principal abarca la edificación residencial y no residencial, la urbanización y la promoción inmobiliaria.

El detalle de la contraprestación es el siguiente:

	<b>Miles de euros</b>
<b>Contraprestación de adquisición</b>	
Efectivo	1 euro
Acciones ordinarias por emitir a valor razonable	-
Contraprestación contingente	667
<b>Contraprestación de adquisición</b>	<b>667</b>

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 2023 en acciones o 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 de ventas acumuladas inferiores a dicho importe. El valor razonable de la contraprestación contingente asciende 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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

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:

	<b>Miles de euros</b>
Activo intangible: marca	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	(11.133)
Administraciones públicas acreedoras	(130)
Provisiones a corto plazo	(749)
<b>Activos identificables netos adquiridos</b>	<b>14.513</b>
Menos: participaciones no dominantes	(4.361)
<b>Contraprestación transferida</b>	<b>667</b>
<b>Resultado (ganancia) por toma de control</b>	<b>9.484</b>

Los activos intangibles identificados en la adquisición de Urrutia son la marca y las relaciones contractuales con clientes privados.

El valor razonable de las cuentas comerciales a cobrar adquiridas es de 7.301 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 entre la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2021.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

#### ECISA Compañía General de Construcciones

El 16 de febrero de 2021, el Grupo adquirió el 100% de capital social de ECISA Compañía General de Construcciones, S.A. ("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 no residencial, la urbanización y la promoción inmobiliaria.

El detalle de la contraprestación de adquisición es la siguiente:

<b>Contraprestación de adquisición</b>	<b>Miles de euros</b>
Efectivo	-
Acciones ordinarias por emitir a valor contrato adquisición	26.275
Ajuste al valor de cotización a la fecha de adquisición	15.344
Contraprestación contingente	-
<b>Contraprestación de adquisición</b>	<b>41.619</b>

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 asciende a 41.619 miles de euros (0,0198 euros por acción).

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

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:

	<b>Miles de euros</b>
Activo intangible: marca	16.584
Activo intangible: clasificación	10.198
Activo intangible: relaciones 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	(30.237)
Administraciones públicas acreedoras	(684)
Provisiones a corto plazo	(1.712)
<b>Activos identificables netos adquiridos</b>	<b>36.887</b>
<b>Contraprestación transferida</b>	<b>41.619</b>
<b>Fondo de comercio</b>	<b>4.732</b>

Los activos intangibles identificados en la adquisición de ECISA son la marca, la clasificación, relaciones con clientes privados y la cartera de obra.

El fondo de comercio residual asciende 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.

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

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.

#### 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:

<b>Contraprestación de adquisición</b>	<b>Miles de euros</b>
Efectivo	-
Acciones ordinarias por emitir a valor contrato adquisición	300
Ajuste al valor de cotización a la fecha de adquisición	173
Contraprestación contingente	-
<b>Contraprestación de adquisición</b>	<b>473</b>

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 basa 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.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

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:

	<b>Miles de euros</b>
Existencias	9
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9
Otros activos corrientes	2
Efectivo y equivalentes de efectivo	27
Otros pasivos corrientes	(4)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(31)
<b>Activos identificables netos adquiridos</b>	<b>12</b>
<b>Contraprestación transferida</b>	<b>473</b>
<b>Fondo de comercio</b>	<b>461</b>

El fondo de comercio residual asciende 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.

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 entre la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2021.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021**

#### **JAUREGUIZAR**

Con fecha 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”).

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, y que será abonadas mediante:

- Emisión de 2 Bonos necesariamente convertibles en acciones de Urbas de valor nominal de un millón de euros cada uno de ellos, libres de intereses y con vencimiento el 20 de enero de 2022 y el 30 de abril de 2022, respectivamente, y 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.
- 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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

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:

	<b>Miles de euros</b>
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	(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	(29.606)
Otros pasivos financieros corrientes	(2.251)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	(207)
Acreedores comerciales	(17.932)
Administraciones públicas acreedoras	(436)
Provisiones no corrientes y corrientes	(3.191)
<b>Activos identificables netos adquiridos</b>	<b>11.057</b>
<b>Contraprestación transferida</b>	<b>2 euros</b>
<b>Resultado (ganancia) por toma de control</b>	<b>11.057</b>

El resultado (ganancia) por toma de control asciende a 12.071 miles de euros y está asociado a la necesidad de refinanciación de sus deudas y la necesidad de apoyo financiero..

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

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

En relación con la combinación de negocios de Construcciones Murias, S.A. ocurrida en el ejercicio 2020, la asignación definitiva del precio de compra se ha concluido como se desglosaba en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020.

Los valores razonables finales de los activos identificados y los pasivos asumidos son los siguientes:

	<b>Miles de euros</b>
Activos intangibles: otros	2.501
Inmovilizaciones materiales	4.447
Inversiones inmobiliarias	19.770
Activos financieros no corrientes	4.523
Activos por impuesto diferido	731
Existencias	7.656
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	17.262
Otros activos corrientes	911
Efectivo y equivalentes de efectivo	520
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	(13.867)
Otros pasivos no corrientes	(1.708)
Provisiones a largo plazo	(105)
Pasivos por impuesto diferido	(719)
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(9.231)
Otros pasivos corrientes	(892)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(21.346)
Provisiones a corto plazo	(1.171)
<b>Activos identificables netos adquiridos</b>	<b>9.282</b>
<b>Contraprestación transferida</b>	<b>612</b>
<b>Resultado (ganancia) por toma de control</b>	<b>8.670</b>

#### (ii) Adquisiciones de activos

##### NALMAR

El 15 de mayo de 2021, el Grupo adquirió el 100% del capital social de Nalmar Estate, S.L. ("Nalmar") por importe de 3.695 miles de euros, así como dos solares en La Albufera (Alicante) por importe de 3.349 miles de euros a la entidad Top Gestión, S.L., sociedad vinculada con el accionista Alza Real Estate, S.L.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL 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 mercantil Druet Real Estate, S.L., que posee los terrenos para la promoción de diversas urbanizaciones en Almuñecar, Benalmádena y Calahonda (Mijas), habiéndose asumido con carácter adicional al precio de las participaciones, el pago de la deuda otorgada a la sociedad adquirida por su antigua sociedad matriz por importe de 8.151 miles de euros.

Los administradores de la Sociedad dominante han determinado tras su análisis detallado durante el segundo semestre del ejercicio 2021 que el registro de la operación se realizará bajo la modalidad de compra de activos. En este sentido, la práctica totalidad del activo de las sociedades adquiridas se corresponde con el coste de terrenos y promociones en curso

	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	2.826	32.160
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1	-	1
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 (*)	(11.366)	-	(11.366)
Provisiones a corto plazo			
Activos netos identificables adquiridos	9.859	2.826	12.685
Menos: Participaciones no dominantes			(8.991)
<b>Activos netos</b>			<b>3.695</b>
<b>Contraprestación transferida (*)</b>			<b>3.695</b>

(\*) 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.

Urbas ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes para determinar el valor razonable de las existencias adquiridas.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

#### 5. INFORMACION DE SEGMENTOS

##### 5.1 Descripción de segmentos y actividades principales

El comité de dirección del Grupo, formado por el presidente, los consejeros ejecutivos y la 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. Construcción e Infraestructura

###### 3. Energía e industria

Los segmentos identificados difieren de los utilizados y aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

Los segmentos “Promoción y Suelo” y “Patrimonio en Renta” se engloban en el ejercicio 2021 en el segmento “Inmobiliario”.

Adicionalmente desde el ejercicio 2021 también examina el rendimiento desde la perspectiva geográfica.

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

Adicionalmente el comité de dirección también usa el **EBITDA ajustado**, que partiendo del EBITDA excluye las actividades interrumpidas y los efectos de partidas de ingresos y gastos que pueden impactar la calidad del resultado, tales como costes de reestructuración 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.

La conciliación del resultado de explotación con el EBITDA y EBITDA Ajustado correspondiente al ejercicio 2021 es como sigue:

		<b>Ejercicio 2021</b>
<b>Resultado de explotación</b>		15.561
(+) Depreciación y amortización		6.884
<b>EBITDA</b>		<b>22.445</b>
(-) Excesos de provisiones		(772)
(+) Litigios		605
Gastos de adquisición empresas y activos		843
Gastos de reestructuración financiera		1.473
Gastos de reestructuración operativa		1.283
<b>EBITDA Ajustado</b>		<b>25.877</b>

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

**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL  
EJERCICIO 2021**

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

**5.2 Información por segmentos de actividad**

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

	<b>31 de diciembre de 2021</b>			
	<b>Miles de euros</b>			
	<b>Inmobiliario</b>	<b>Construcción</b>	<b>Energía</b>	<b>Total</b>
<b>Cifra de negocio</b>	15.926	184.471	1.155	<b>201.552</b>
<b>Resultado de explotación</b>	8.214	6.648	699	<b>15.561</b>
<b>EBITDA</b>	8.813	12.933	699	<b>22.245</b>
<b>Resultado financiero</b>	57.827	(7.738)	-	<b>50.089</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	66.041	(1.090)	699	<b>65.650</b>

	<b>31 de diciembre de 2020</b>			
	<b>Miles de euros</b>			
	<b>Inmobiliario</b>	<b>Construcción</b>	<b>Energía</b>	<b>Total</b>
<b>Cifra de negocio</b>	1.385	20.137	-	<b>21.522</b>
<b>Resultado de explotación</b>	(728)	7.998	-	<b>7.270</b>
<b>EBITDA</b>	1.081	7.513	-	<b>8.594</b>
<b>Resultado financiero</b>	5.332	(476)	-	<b>4.856</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	4.604	7.522	-	<b>12.126</b>

	<b>Miles de euros</b>	
<b>Cifra de negocios por área geográfica</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>	<b>31 Diciembre 2020</b>
España	165.471	21.522
Resto de Europa	8.924	-
América	26.599	-
África	559	-
	<b>201.552</b>	<b>21.522</b>

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

**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL  
EJERCICIO 2021**

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

	<b>31 de diciembre de 2021</b>			
	<b>Miles de euros</b>			
	<b>Inmobiliario</b>	<b>Construcción</b>	<b>Energía</b>	<b>Total</b>
Activos Intangibles e Inmovilizado Material	30.267	161.003	11.878	203.148
Existencias	601.471	61.401	82	662.954
Resto de activos	111.799	192.184	713	304.696
<b>Total activo</b>	<b>743.536</b>	<b>414.588</b>	<b>12.673</b>	<b>1.70.798</b>
Pasivo no corriente	163.546	79.733	146	243.425
Pasivo corriente	140.448	199.619	47	340.114
<b>Total pasivo</b>	<b>303.994</b>	<b>279.352</b>	<b>193</b>	<b>583.539</b>

	<b>31 de diciembre de 2020</b>			
	<b>Miles de euros</b>			
	<b>Inmobiliario</b>	<b>Construcción</b>	<b>Energía</b>	<b>Total</b>
Activos Intangibles e Inmovilizado Material	1.992	6.482	11.316	19.790
Existencias	475.872	22.861	8	498.741
Resto de activos	44.318	47.451	24	91.793
<b>Total activo</b>	<b>522.182</b>	<b>76.795</b>	<b>11.348</b>	<b>610.324</b>
Pasivo no corriente	23.325	18.110	41	41.476
Pasivo corriente	213.192	23.109	1	236.302
<b>Total pasivo</b>	<b>236.517</b>	<b>41.219</b>	<b>42</b>	<b>277.778</b>

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

**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021**

**6. ACTIVOS INTANGIBLES**

Los activos intangibles se incrementaron fundamentalmente por las combinaciones de negocio realizadas en el ejercicio 2021.

	Miles de euros									
	Fondo de comercio	Marca	Clasificación	Derechos de explotación	Relación clientes privados	Cartera de obra	Aplicaciones informáticas	Concesiones	Otros	Total
<b>A 31 de diciembre de 2020</b>	-	-	-	<b>11.310</b>	-	-	-	<b>2.349</b>	<b>1</b>	<b>13.660</b>
Coste	-	-	-	11.310	-	-	252	2.481	3.306	17.349
Amortización	-	-	-	-	-	-	(252)	(132)	(52)	(437)
Deterioro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Valor neto contable</b>	-	-	-	<b>11.310</b>	-	-	-	<b>2.349</b>	<b>1</b>	<b>13.660</b>
<b>Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021</b>										
Saldo inicial	-	-	-	11.310	-	-	-	2.349		13.660
Combinaciones de negocio	63.705	67.969	28.298		1.950	4.777	55	123		166.877
Adiciones	-	-	-	-	-	-	14	17		31
Retiros	-	-	-	-	-	-	-	(84)	(1)	(72)
Trasposos										
Cargo por amortización	-	-	(1.476)	-	(167)	(958)	(12)	(48)		(2.661)
Pérdida por deterioro de valor										
Saldo final	63.705	67.969	26.822	11.310	1.783	3.819	57	2.370	-	177.835
<b>A 31 de diciembre de 2021</b>										
Coste	63.705	67.969	28.298	11.310	1.950	4.777	321	2.550	3.305	184.185
Amortización	-	-	(1.476)	-	(167)	(958)	(264)	(180)	(53)	(3.097)
Deterioro	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.253)	(3.253)
<b>Valor neto contable</b>	<b>63.705</b>	<b>67.969</b>	<b>26.822</b>	<b>11.310</b>	<b>1.783</b>	<b>3.819</b>	<b>57</b>	<b>2.370</b>	<b>-</b>	<b>177.835</b>

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

**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021**

**7. INMOVILIZADO MATERIAL**

El inmovilizado material se incrementó fundamentalmente por las combinaciones de negocio y adquisiciones de activos realizadas en el ejercicio 2021:

	<b>Miles de euros</b>				
	<b>Terrenos y construcciones</b>	<b>Mobiliario</b>	<b>Equipos informáticos</b>	<b>Otro inmovilizado</b>	<b>Total</b>
<b>A 31 de diciembre de 2020</b>					
Coste	5.230	211	94	1.657	7.192
Amortización	(196)	(211)	(89)	(412)	(908)
Deterioro	(154)	-	-	-	(154)
<b>Valor neto contable</b>	<b>4.880</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>1.245</b>	<b>6.130</b>
<b>Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021</b>					
Saldo inicial	4.880	-	5	1.245	6.130
Combinaciones de negocio	15.467	98	71	3.840	19.476
Adiciones	1.038	103	59	2.046	3.246
Retiros	(44)	-	-	(438)	(482)
Traspasos	(1.961)	(1)	-	109	(1.853)
Cargo por amortización	(474)	(29)	(45)	(810)	(1.358)
Pérdida por deterioro de valor	154	-	-	-	154
Saldo final	19.060	171	90	5.992	25.313
<b>A 31 de diciembre de 2021</b>					
Coste	19.730	411	224	7.214	27.579
Amortización	(670)	(240)	(124)	(1.222)	(2.266)
Deterioro	-	-	-	-	-
<b>Valor neto contable</b>	<b>19.060</b>	<b>171</b>	<b>90</b>	<b>5.992</b>	<b>25.313</b>

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 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 los elementos del inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2021 existen activos que garantizan deuda financiera con garantía hipotecaria por importe de aproximado de 12 millones de euros.

#### 8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias se incrementaron fundamentalmente por las combinaciones de negocio realizadas en el ejercicio 2021.

	Miles de euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
<b>A 31 de diciembre de 2020</b>			
Coste	8.239	65.656	73.895
Amortización	-	(17.279)	(17.279)
Deterioro	-	(4.871)	(4.871)
<b>Valor neto contable</b>	<b>8.239</b>	<b>43.506</b>	<b>51.745</b>
<b>Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021</b>			
Saldo inicial	8.239	43.506	51.745
Combinaciones de negocio	9.207	11.341	20.548
Adiciones	-	-	-
Retiros	(60)	-	(60)
Traspasos	(4.514)	(2.316)	(6.830)
Cargo por amortización	-	(369)	(369)
Pérdida por deterioro de valor	-	(236)	(236)
Saldo final	<b>12.872</b>	<b>51.926</b>	<b>64.798</b>
<b>A 31 de diciembre de 2021</b>			
Coste	12.872	74.681	87.533
Amortización	-	(17.648)	(17.648)
Deterioro	-	(5.107)	(5.107)
<b>Valor neto contable</b>	<b>12.872</b>	<b>51.926</b>	<b>64.798</b>

El epígrafe Inversiones Inmobiliarias registra Centros Comerciales, Viviendas y ocales de oficinas en 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 de diciembre de 2021 existen inversiones inmobiliarias que garantizan deuda financiera con garantía hipotecaria por importe aproximado de 24,5 millones de euros.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021**

#### **9. EXISTENCIAS**

Las existencias se incrementaron fundamentalmente por las combinaciones de negocio realizadas en el ejercicio 2021.

El epígrafe Existencias registra “Terrenos y Solares” “Promociones en Curso” e “Inmuebles terminados” 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 de diciembre de 2021 existen terrenos y solares que garantizan deuda financiera con garantía hipotecaria por importe aproximado de 69 millones de euros.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

#### 10. ACTIVOS FINANCIEROS

Los activos financieros se incrementaron fundamentalmente por las combinaciones de negocio realizadas en el ejercicio 2021.

La clasificación de los activos financieros valorados a coste amortizado es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2021	31 Diciembre 2020
<b>Activos financieros no corrientes</b>		
Instrumentos de patrimonio	616	344
Créditos con entidades vinculadas	25.009	407
Otros	403	233
Deterioro	(12)	(12)
	<b>26.449</b>	<b>972</b>
<b>Activos financieros corrientes</b>		
Instrumentos de patrimonio	38	3
Créditos	18.594	13.370
Otros	7.574	6.068
Deterioro	(13.304)	(13.304)
	<b>12.902</b>	<b>6.137</b>

A 31 de diciembre de 2021, el epígrafe “Créditos con entidades vinculadas” del Activo Financiero no Corriente incluye principalmente créditos concedidos al antiguo propietario de ECISA y actual accionista de Urbas por importe de 24,2 millones de euros, que devenga un tipo de interés de mercado.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

#### 11. PATRIMONIO NETO

##### 11.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad asciende a 434.511.277,38 euros, representado por 43.451.127.738 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 31 de diciembre de 2021 a 4.067.168.681 acciones (31 de diciembre de 2020: 3.880.502.015 acciones).

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	31 de diciembre 2021	
	% 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
Alberto Aragones Monjas (****)	0,006	6,512
H.H. Sheik Mohamed Bin Khalifa (****)	0,000	4,849
José Antonio Bartolomé Nicolás (***)	0,000	4,054

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

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

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

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

(\*\*\*\*\*) A través de Rialpa's World S.L.

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

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

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021**

En base a dicha autorización, con fecha 17 de septiembre de 2021 se procedió a ejecutar parcialmente la ampliación de capital autorizada mediante el acuerdo anterior, procediendo a aumentar el capital social de la Sociedad mediante la emisión 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 106.472.202,47 euros. Estas acciones están pendientes de ser admitidas a cotización.

Adicionalmente y en base al acuerdo de financiación con el fondo Global Tech Opportunities 10 (véase nota 18.1) se han procedido a ejecutar las siguientes ampliaciones de capital:

- El 26 de agosto de 2021 se amplía el capital social por conversión a capital social de 280 obligaciones mediante la emisión de 186.666.666 nuevas acciones por un importe de nominal y prima de emisión de 2.800 miles de euros. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil y se están admitidas a cotización.
- El 22 de septiembre de 2021 se amplía el capital social por conversión a capital social de 10 obligaciones mediante la emisión de 7.142.857 nuevas acciones por un importe de nominal y prima de emisión de 100 miles de euros. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil pendientes de ser admitidas a cotización.
- El 1 de diciembre de 2021, se amplía el capital social por conversión a capital social de 140 obligaciones mediante la emisión de 100.000.000 nuevas acciones por un importe de nominal y prima de emisión de 400 miles de euros. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil y pendientes de ser admitidas a cotización.

Con todo ello, el capital social inscrito en el Registro Mercantil de la Sociedad es de cuatrocientos treinta y cuatro millones quinientos once mil doscientos setenta y siete euros con treinta y siete céntimos (434.511.277,37 euros).

El 19 de octubre de 2021 se ha informado de la suscripción de un Pacto de Sindicación 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 (Don Juan Antonio Ibañez Fernández).

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

El 22 de noviembre de 2021 se ha informado de la suscripción de otro Pacto de Sindicación entre Quantium Venture, S.L., titular indirecto de un 20,770 % del capital de la Compañía y la mercantil Al 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).

#### 11.2 Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación en acciones de la Sociedad por las combinaciones de negocios del ejercicio 2021 y su valoración a los efectos de la ampliación de capital por compensación de créditos se recoge como mayor importe del epígrafe “Prima de emisión” por importe de 29.517 miles de euros.

#### 11.3 Reservas

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2021	31 Diciembre 2020
Reservas de la Sociedad Dominante	145.509	140.627
Reservas por adquisición inversa	(231.804)	(231.804)
Reservas en sociedades consolidadas	15.065	10.099
	<b>(71.230)</b>	<b>(81.079)</b>

#### 11.4 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.

La Sociedad no dispone de acciones propias a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

#### 11.5 Otros instrumentos de patrimonio neto

Al 31 de diciembre de 2021, y conforme a los requerimientos de la NIC 32 “32 Instrumentos Financieros: Presentación”, el saldo de este epígrafe 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 34.453 miles de euros (2020: 0 miles de euros).

#### 12. DEUDA FINANCIERA Y OTROS PASIVOS

##### 12.1 Deuda financiera

El detalle de la deuda financiera es como sigue:

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2021	31 Diciembre 2020
Entidades de crédito	164.748	116.210
Fondos de inversión	94.616	98.100
Pasivos por arrendamiento	2.893	-
Obligaciones necesariamente convertibles en capital	5.434	-
<b>Total</b>	<b>267.691</b>	<b>214.310</b>
Obligaciones necesariamente convertibles en 2022	5.434	
Deuda Financiera con fondos sujeta a compromisos de reestructuración en 2022	21.128	
Resto de deuda financiera	241.128	

	Miles de euros		
	Entidades de crédito, pasivos por arrendamiento financiero y obligaciones	Fondos de inversión	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>116.210</b>	<b>98.100</b>	<b>214.310</b>
Reducción deuda por proceso de reestructuración y refinanciación	(91.991)	(60.630)	<b>(152.620)</b>
Deuda financiera por integración compañías adquiridas asociadas a la ejecución de proyectos	147.607	4.900	<b>152.507</b>
Movimiento neto nuevas disposiciones, amortizaciones, e intereses	8.488	45.006	<b>53.494</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>180.314</b>	<b>87.376</b>	<b>267.691</b>

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

#### (i) Deuda Financiera con Entidades de Crédito

	<b>31 Diciembre 2021</b>
Préstamos hipotecarios	113.817
Otros préstamos	25.848
Póliza de crédito	5.206
Descuento comercial y Confirming	13.756
Deuda concursal Grupo Joca	6.121
<b>Total</b>	<b>164.748</b>

La Deuda Financiera con entidades de crédito devenga un tipo de interés medio del 4%.

#### (ii) Deuda Financiera con Fondos de Inversión

Durante el ejercicio 2021, Urbas ha obtenido nuevas disposiciones de fondos de inversión por importe de 43 millones de euros. La Deuda Financiera con Fondos de inversión devenga un tipo de interés medio del 10%-12%%.

#### (iii) Obligaciones necesariamente convertibles

##### Acuerdo con Global Tech Opportunities 10

El 16 de julio de 2021, se firmó un acuerdo de financiación con el fondo Global Tech Opportunities 10, quien se ha comprometido a financiar a Urbas de forma regular, durante un plazo de 30 meses desde la formalización del acuerdo, por un importe de hasta 42,8 millones de euros, mediante el desembolso y suscripción de hasta diez tramos de obligaciones convertibles.

Al 31 de diciembre de 2021, se ha dispuesto del primer tramo y segundo tramo de dicha emisión en julio de 2021, procediendo a emitir 780 obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad por un importe nominal de 7.800 miles de euros (con un nominal de 10 miles de euros cada uno).

El 26 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 admitidas a cotización.

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

El 1 de diciembre de 2021, se ha procedido a ampliar 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 1.400 miles de euros. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil pendientes de ser admitidas a cotización.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

#### Otros acuerdos

El 12 de noviembre de 2021 se ha procedido a ejecutar otra emisión de obligaciones convertibles en base a la autorización concedida por la Junta General de 6 de agosto de 2021, por la que la Sociedad ha llevado a cabo una emisión de Obligaciones Convertibles por un importe de 2.000 miles de euros, las cuales se emitieron para ser íntegramente suscritas por Gamela Norinversiones, S.L. todo ello en el marco del contrato de adquisición del 100% de las participaciones de Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. y del 100% de las acciones de Jaureguizar Gestora de Viviendas, S.A. de fecha 30 de septiembre de 2021.

#### (iv) Análisis de vencimientos de la deuda financiera

	<b>31 de diciembre 2021</b>
<b>Deuda financiera</b>	<b>267.691</b>
<b>Vencimiento</b>	
Vencida	2.831
A un año	90.100
A dos años	34.300
A 3 años	75.623
A 4 años	16.485
A 5 años y posterior	48.352

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

#### 12.2 Otros pasivos

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

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2021	31 Diciembre 2020
<b>Otros pasivos no corrientes</b>	<b>32.260</b>	<b>8.817</b>
Anticipos de clientes a largo plazo	19.339	-
Deuda concursal Grupo Joca	4.689	-
Deuda con entidades vinculadas (Nota 15)	7.565	603
Otras deudas	667	8.214
<b>Otros pasivos corrientes</b>	<b>34.395</b>	<b>13.626</b>
Deuda concursal Grupo Joca	11.434	-
Periodificaciones	1.800	-
Remuneraciones pendientes de pago	900	300
Deuda con entidades vinculadas (Nota 15)	632	632
Otras deudas	19.629	12.694

Al 31 de diciembre de 2021, el epígrafe “Otras deudas” de Otros pasivos no corrientes incluye principalmente la deuda mantenida con el antiguo propietario de ECISA y actual accionista de Urbas por importe de 7,2 millones de euros, la cual devenga un tipo de interés de mercado.

#### (i) 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. 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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

#### 13. PROVISIONES

Las provisiones se incrementaron fundamentalmente por las combinaciones de negocio realizadas en el ejercicio 2021.

	Miles de euros	
	31 Diciembre 2021	31 Diciembre 2020
<b>Provisiones no corrientes</b>	<b>20.283</b>	<b>7.963</b>
Litigios y otras responsabilidades	14.299	7.963
Liquidación y terminación de obra	5.984	-
<b>Provisiones corrientes</b>	<b>7.242</b>	<b>998</b>
Litigios y otras responsabilidades	1.806	998
Liquidación y terminación de obra	5.436	-

#### 14. IMPUESTOS

La Sociedad Dominante es la cabecera de un grupo de sociedades acogidas al régimen de consolidación fiscal número 0336/15. Adicionalmente existen otros grupos de consolidación fiscal derivados de las adquisiciones de Murias, Jaureguizar, Joca y ECISA.

El tipo impositivo efectivo ha sido calculado sobre la base de la mejor estimación que se espera para el año y de los tipos impositivos vigentes en los diferentes países que conforman la estructura del Grupo a la fecha de estos estados financieros intermedios. Debido al impacto sobre el tipo impositivo efectivo de los gastos no deducibles como porcentaje de los ingresos antes de impuestos, cualquier diferencia significativa entre la estimación y el resultado final antes de impuestos obtenido para el periodo, podría impactar el tipo efectivo esperado para todo el año. El tipo impositivo efectivo al 31 de diciembre de 2021 asciende al 25 %

Durante el ejercicio actual, el Grupo contabilizó activos por impuesto diferido que provienen de las combinaciones de negocio y corresponden principalmente a bases imponibles negativas que se espera compensar con beneficios fiscales futuros.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

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

	31 de diciembre de 2021		
Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada	Consejo de administración y Alta Dirección	Otras partes vinculadas	Total
Servicios exteriores	668	-	668
Gastos de personal	63	-	63
<b>Total gastos</b>	<b>731</b>	<b>-</b>	<b>731</b>
Ingresos financieros	-	101	101
<b>Total ingresos</b>	<b>-</b>	<b>101</b>	<b>101</b>

En el ejercicio 2021, Urbas adquirió la sociedad Nalmar Estate, S.L. y otros activos a Top Gestión, S.L., sociedad vinculada al accionista, Alza Residencial, S.L.

**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL  
EJERCICIO 2021**

	<b>31 de diciembre de 2021</b>		
<b>Balance consolidado</b>	<b>Consejo de administración y Alta Dirección</b>	<b>Otras partes vinculadas</b>	<b>Total</b>
Activos financieros no corrientes (*)	-	25.009	25.009
Otros pasivos no corrientes (**)		7.565	7.565
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	668		668
Otros pasivos corrientes (***)		632	632

(\*) Crédito concedido a Al-Alfia por importe de 24.236 miles de euros, sociedad vinculada a accionista; Créditos concedidos a Rialpa World, S.L. y JHomes por importe de 762 miles de euros y 11 miles de euros, respectivamente, sociedades vinculadas con accionista de la Sociedad.

(\*\*) Deuda mantenida con Alza Residencial, S.L. por importe de 603 miles de euros, sociedad vinculada con accionista; Deuda mantenida con Al Alfia por importe de 7.200 miles de euros, sociedad vinculada con accionista y Deuda mantenida con Rialpa World, S.L, por importe de 365 miles de euros, sociedad vinculada con accionista de la Sociedad.

(\*\*\*) Deuda mantenida con Alza Residencial, S.L. por importe de 624 miles de euros, sociedad vinculada con accionista, y con Laite Business, S.L. y Juris Consultatio L&K, S.L. por importe de 8 miles de euros, sociedad vinculada con consejeros.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

#### 15.1 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 que deberá ser determinada por la Junta General de Accionistas antes de que finalice el ejercicio. La retribución 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 tal y como se describe en las cuentas anuales del ejercicio 2020. El desglose de las retribuciones por concepto (en miles de euros) devengadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Miembro del Consejo de Administración	Asignación fija	Dietas			Contrato Consejero Ejecutivo	Total
		Consejo	Comisión			
Quantium Venture, S.L. (*)	Presidente y consejero delegado	80	22	-	180	282
Sanzar Asesoría, S.L. (**)	Consejero independiente	18	22	18,75		58,75
D. Luis Ramos Atienza	Consejero independiente	12	22	18,75		52,75
D. Ignacio Alonso Villalobos	Consejero independiente	7	14	6,75		27,75
D. Adolfo José Guerrero	Consejero Ejecutivo	12	22	-	120	134
D. Pablo Cobo del Moral	Consejero independiente	12	22	-	-	34
D. Alberto Aragonés Monja	Consejero independiente	5	8	-	-	13
D. Joao Jose de Gouveira	Consejero independiente	5	8	-	-	13
D. Jesús García Ponga	Consejero independiente	5	8	4,50	-	17,50
D. Jaime Polanco Soutullo	Consejero independiente	5	8	2,25	-	15,25
<b>Total</b>		<b>161</b>	<b>156</b>	<b>51</b>	<b>300</b>	<b>668</b>

(\*) Representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández

(\*\*) Representada por D. Ignacio Checa Zabala

Con fecha 6 de agosto de 2021 se ha designado como consejeros a D. Alberto Aragonés Monja, D. Joao Jose de Gouveira, D. Jesús García de Ponga y D. Jaime de Polanco Soutullo con el carácter de independiente, ocupando las vacantes existentes y en sustitución de D. Ignacio Alonso Villalobos que abandona el Consejo. En dicha se ratifica a D. Luis Ramos Atienza como miembro del consejo. Estos nuevos nombramientos reforzarán el porcentaje de consejeros independientes en el Consejo.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

#### 15.2 Alta Dirección

Hasta el 30 de noviembre de 2021, el consejo de administración ejercía las funciones de alta dirección. La retribución recibida por los miembros de la Alta Dirección desde el 1 de diciembre de 2021 asciende a 63 miles de euros.

#### 16. GANANCIAS POR ACCIÓN

El detalle del promedio ponderado de acciones al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Promedio ponderado		Promedio ponderado	
	Acciones Ordinarias	Acciones dilusivas	Acciones ordinarias	Acciones dilusivas
Acciones emitidas	37.164.978.092	37.164.978.092	34.590.979.460	34.590.979.460
Acciones propias	-	-	-	-
Acciones potencialmente dilusivas	-	971.504.800	-	-
<b>Total</b>	<b>37.164.978.092</b>	<b>38.136.491.892</b>	<b>34.590.979.460</b>	<b>4.590.979.460</b>

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

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

Los efectos dilusivos en el ejercicio 2021 están condicionados por la conversión de las obligaciones necesariamente convertibles en acciones ordinarias.

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

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Beneficio / (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la dominante (miles de euros)	64.708	10.040
Ganancias / (pérdidas) por acción básicas (en euros)	0,00174	0,00029
Ganancias / (pérdidas) por acción diluidas (en euros)	0,00171	0,00029

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

#### 17. INFORMACION ADICIONAL

##### 17.1 Plantilla media

El número medio de empleados por categoría y género al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

Categoría	31 de diciembre de 2021		
	Mujeres	Hombres	Total
Alta Dirección	1	3	4
Directivos	5	20	25
Licenciados y Técnicos	78	101	179
Técnicos de grado medio	20	104	124
Administrativos y comerciales	71	36	235
Oficiales	16	106	122
Operarios	18	227	245
<b>Total</b>	<b>209</b>	<b>597</b>	<b>806</b>

Categoría	31 de diciembre de 2020		
	Mujeres	Hombres	Total
Alta Dirección	-	-	-
Directivos	-	5	5
Licenciados y Técnicos	3	11	14
Técnicos de grado medio	8	5	13
Administrativos y comerciales	10	7	17
Oficiales	-	7	7
Operarios	-	28	28
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>63</b>	<b>84</b>

#### 18. HECHOS POSTERIORES

##### 18.1 Acuerdo con Care Property Spain, S.L.

En febrero de 2022 Urbas ha firmado un acuerdo marco con Care Property Spain, S.L. (CPI Spain”), confirmando el interés de ambas partes en la construcción y desarrollo de residencias de mayores asistidas en España.

CPI Spain es propiedad al 100% de Care Property Invest NV (“CPI”), sociedad de inversión inmobiliaria regulada (RREC, Regulated Real Estate Company) con sede social en Bélgica. Cotiza en Euronext Bruselas desde hace más de 25 años y forma parte del Euronext Real Estate Index desde 2020. CPI está especializada en el sector de la asistencia sanitaria para personas mayores y con discapacidad, con una cartera internacional de más de 130 proyectos sanitarios repartidos por Bélgica, Países Bajos y España, y con interés en continuar con su estrategia de crecimiento en el mercado español.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021**

El acuerdo se centra, inicialmente, en la construcción y el desarrollo de seis nuevos proyectos identificados en Madrid, Andalucía, Galicia y Aragón, alineados con la estrategia de CPI Spain para invertir en una cartera de proyectos en España con un valor potencial global de inversión de hasta 140 millones de euros. Este pipeline y el valor total de la 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 portfolio 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 así en el sector de las residencias para mayores, uno de los activos con mayor recorrido y crecimiento a largo plazo en España. Adicionalmente, estudia la posibilidad de incorporar a sus líneas de negocio la gestión de centros residenciales.

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

### NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL EJERCICIO 2021

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

Las principales sociedades que se incorporan al perímetro de consolidación en el ejercicio 2021 son las siguientes:

##### Grupo JOCA

Entidad
International Consultant & Adviser for Development and Innovation, S.L.
Green Power Solutions, S.A.U.
Icadi Properties, S.A.U.
Joca Ingeniería y Construcciones, S.A. (*)
Sistemas de Automatismo y Control, S.A.U.
Intervías Construcciones, S.L.U.
Consultora de Construcciones, S.L.U.
GR4 PT, S.A.
Áridos Novelda, S.L.U.
Joca Perú Ingeniería y Construcciones, S.A.
Luz y Agua Extremadura, S.A.U.
Joca Ingeniería y Construcciones Colombia

El Grupo Joca participa en distintas Uniones Temporales de Empresas (UTES) y sus equivalentes en el extranjero o consorcios.

(\*) Dicha entidad cuenta con sucursales (establecimientos permanentes) en Portugal, Bolivia, Panamá, Chile, Paraguay, Perú, Colombia y Ecuador.

##### Grupo ECISA

Entidad
ECISA, Compañía General de Construcciones, S.A. (*)
Estudio y Diseño de Interiores, S.A.
Iberactivos, S.L.U.
Inversiones Alfonso El Sabio, S.L.U.
Hispana de Instalaciones, S.A. Ingenieros Industriales
Fast Track industrial and logistic Services, B.V. (sin actividad)
Ecisa Maroc, S.A.R.L.A.U. (sin actividad)
S.A.R.L. BTP ECISA Algerie
ECISA PAU Inmobiliaria Campello, S.L.
Promociones Javali Futuro, S.L. (sin actividad)

El Grupo ECISA participa en distintas Uniones Temporales de Empresas (UTES) y sus equivalentes en el extranjero o consorcios.

(\*) Dicha entidad cuenta con sucursales (establecimientos permanentes) en Marruecos y Argelia.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL  
EJERCICIO 2021**

**Grupo URRUTIA**

<b>Entidad</b>
Urrutia,S.A.(*)
Arkalanda, S.A.

(\*). El Grupo URRUTIA participa en distintas Uniones Temporales de Empresas (UTES).

**Grupo NALMAR**

<b>Entidad</b>
Nalmar Estate, S.L.
Druet Real Estate, S.L.

**Grupo Jaureguizar**

<b>Entidad</b>
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L.
Jaureguizar Gestora, S.A.
Margen Derecha, S.L.
Bayeu 2010, S.L.
Paseo de María, S.L.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
RESUMIDOS Y CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO SEMESTRE DEL  
EJERCICIO 2021**

**Otras sociedades**

<b>Entidad</b>
Sainsol Energía, S.L.
Urbas Desarrollos Empresariales, S.L.
Urbas Outbound Developments, S.L.
Urbas Desarrollos Internacionales, S.L.
Urbas Contratos y Proyectos, S.L.
Proyecto de las Brisas Vera, S.L.
Proyecto Inmobiliario P2 Azuqueca, S.L.
Desarrollos Urbas Panticosa, S.L.
Promotora Geranio Alovera, S.L.
Alandalus Real Estate Gestión de Patrimonios, S.L.,

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

**Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2021**

**1.- Introducción**

El presente informe se enmarca en las obligaciones de publicación de información financiera periódica de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1362/2007, en relación con los requisitos de transparencia que atañen a la compañía, y en concreto, referido al informe financiero anual del ejercicio 2021.

Como introducción, URBAS Grupo Financiero (Urbas o el Grupo) cuenta con más de 75 años de experiencia en la promoción y construcción de viviendas. Actualmente presenta un posicionamiento estratégico inmejorable y avanza en su hoja de ruta para convertirse en uno de los actores de referencia en los sectores inmobiliario y constructor, y con intereses en otras líneas de actividad como son el autoconsumo fotovoltaico, la eficiencia energética y la minería.

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 las cuentas anuales del 2021, que recogen una facturación consolidada de

201.552 miles de euros (2020: 21.522 miles de euros), y unos beneficios antes de impuestos de 65.650 miles de euros a nivel consolidado (2020: beneficio antes de impuestos de 12126 miles de euros).

## **2.- Entorno y tendencia prevista**

A principios de 2020, la economía española se encontraba en una fase positiva de crecimiento, que duraba más de cinco años y cuyos fundamentos eran más sólidos que en ciclos pasados, pese a la persistencia de ciertos legados de la crisis. Frente a anteriores fases expansivas, el ciclo económico iniciado en 2014 ha tenido un patrón más equilibrado, creciendo por encima de los principales socios europeos, pero sin generarse desequilibrios exteriores o tensiones en los precios y con una situación financiera saneada de empresas y familias. Sin embargo, la economía española seguía arrastrando importantes desequilibrios, consecuencia de la crisis financiera de 2008-2013, principalmente en términos de una elevada ratio de deuda sobre PIB, histéresis en materia de desempleo, alta tasa de temporalidad y una creciente desigualdad en la distribución de la renta.

Sin embargo, el escenario económico cambió por completo debido a la crisis sanitaria provocada por el COVID-19 y el impacto de las medidas necesarias para contenerlo. En paralelo a la evolución de la pandemia, la actividad económica mundial ha ido pasando por distintas fases, con un epicentro que se ha desplazado desde el continente asiático a principios de año a Europa y América en primavera.

La evolución de la pandemia requirió una respuesta decidida en el plano sanitario, con medidas de restricción de la movilidad y la actividad económica tanto en España como en el resto de mundo. Estas medidas se tradujeron en un impacto súbito y pronunciado en la actividad económica, con una disrupción de las cadenas de valor internacionales, seguida de restricciones a la oferta y contención de la demanda.

En el caso de España, al igual que en la mayoría de los países de nuestro entorno, esta situación sanitaria ha venido acompañada de una crisis económica derivada, fundamentalmente, del cese o/y parón enorme de la actividad de la mayoría de los sectores económicos.

Los sectores en los que opera Grupo Urbas también se han visto afectados. Según el informe de KPMG, “Perspectivas España 2021 – Real Estate”, el sector inmobiliario ha sido uno de los más afectados por la pandemia. Si bien es cierto que el impacto no ha

sido el mismo en todas sus actividades, las compañías inmobiliarias han tenido que revisar sus planes de negocio para adaptarlos a una situación que en muchas ocasiones ha tensionado sus finanzas. No obstante, el sector inmobiliario se muestra optimista en sus perspectivas para este año, aunque la recuperación no llegará antes de 2022. Así mismo, el informe indica, que las empresas inmobiliarias alejan el riesgo de una burbuja inmobiliaria en los próximos tres años y la mayoría prevé que el alquiler registrará una tendencia alcista frente a la adquisición de vivienda.

Se prevé que el mercado de la vivienda crecerá tanto por la parte de la edificación de nueva planta como por la de la rehabilitación. Sin embargo, se trata de crecimientos de una naturaleza diferente. “Simplificando bastante, podría decirse que la nueva planta espera crecer por sus propios medios (se confía en que la demanda se recupere, sea demanda de uso o de inversión) mientras que la rehabilitación está más a expensas de los estímulos del Plan de Recuperación.” Por la parte de la vivienda de nueva planta, el año 2020 acabó con un 11,1% menos de producción y con una cartera de proyectos mermada, pero recuperable. La oferta está lejos de saturarse, los precios aún no plantean un problema y se ha anunciado un repunte de la promoción pública. En estas condiciones, se espera que 2021 y 2022 sean aún años de ajuste, con crecimientos entre el 6 y el 7%, con los que se volvería a la producción prepandemia. Por tanto, el 2023 será el primer año en el que la tasa de crecimiento por fin indique una auténtica expansión del mercado, “que hemos situado a un nivel prudente (3%).”

Según el “Informe Euroconstruct Junio 2021”, el sector constructor ha estado menos afectado que otros y la previsión para el conjunto del sector en España es ligeramente más optimista que en invierno. La confianza en la recuperación ha crecido al constatar que el 2020 (-10,4%) ha resultado menos dramático que lo que se temía y, pese a que el arranque del 2021 ha estado plagado de incertidumbres, se prevé un segundo semestre plenamente operativo con el que conseguir un crecimiento del 5,5%. Este ritmo de avance se podría mantener un año más (6% previsto para el 2022) con lo cual se recuperarían los niveles de producción del 2019, tal como en el resto de Europa (que se estima que se incremente en un 4,1% en el año 2021 y un 3,4% en el año 2022). En la proyección para el 2023 en adelante se esperan crecimientos menos extremos (3,5%).

La ingeniería civil parte con la ventaja de haber padecido un 2020 menos crítico (-6,6%) que el resto de los subsectores. Con el impulso ‘extra’ que puede proporcionar el Plan Europeo de Recuperación (Fondo de Recuperación Next Generation EU, del que España podrá recibir hasta 140.000 millones de euros, 72.000 millones en ayudas directas para transformar su tejido productivo), Grupo Urbas puede verse beneficiado al centrar parte

de su presupuesto en construcción de infraestructuras de energías renovables y eficiencia energética, transporte ferroviario sostenible o infraestructuras básicas sociosanitarias e hidráulicas, en las cuales Grupo Urbas tiene amplia experiencia. Se espera que estos subsectores de ingeniería civil sean los que cuenten con mayor crecimiento de producción, con un crecimiento del 5,2% en el 2021, y del 4,4% para el año 2022.

Durante los 12 meses del año 2021, con respecto al año 2020, el Informe IMIE TINSA de febrero 2022 indica que el precio de la vivienda nueva y de segunda mano se incrementó un 6,2% (a fecha de enero 2022), los visados de obra nueva se han incrementado un 14,7% (dato a noviembre 2021), las hipotecas han crecido un 26% (dato a noviembre 2021), la compraventa de viviendas ha subido un 32,9% en tasa anual (dato del INE a diciembre 2021) y el paro registrado ha disminuido en un 20,12% situándose la tasa de paro en un 13,33% (datos del SEPE a enero 2022).

En este sentido, los últimos informes sectoriales (Informe Análisis de Sector Inmobiliario de Bankinter del 14 de octubre 2021 y Real Estate Investment & Financing Keys de Febrero del 2021), indican que los precios de la vivienda “sorprenden muy positivamente en la primera mitad de 2021” (Bankinter). La renta bruta disponible de los hogares disminuyó la tercera parte de lo que lo hizo el PIB (-3,3% frente a un -9,9%) en el 2020 (año en el que el PIB disminuyó a niveles del año 2016) y la previsión es que dicha renta bruta disponible se incremente un 3,9% durante el 2022 (frente una estimación de un 6,9% del PIB). A esto hay que sumarle que los costes de financiación siguen muy bajos y que hasta un 60% de las nuevas hipotecas se han firmado a tipo fijo, lo que cubre a los compradores frente a futuras subidas de los tipos y el Euribor.

Según la encuesta de población activa del INE, para el último trimestre del 2021, el número de hogares también ha experimentado un incremento de 66.600 en el último trimestre del año 2021, situándose el total de hogares en 18.990.000 (siendo el 27,13% unipersonales).

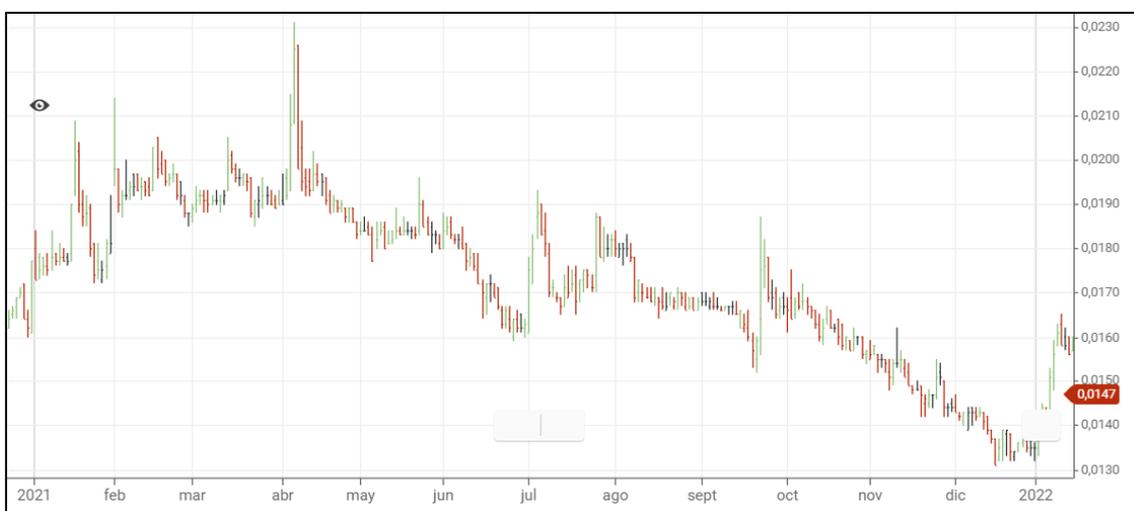
En cuanto al consumo, la previsión es que éste se recupere este año 2022 y las previsiones gubernamentales anticipan que la demanda interna se incremente un 9,3% este año. Asimismo, prevé que el PIB podría crecer un 9,8% gracias al impacto positivo de los fondos del Plan Europeo de Recuperación. Respecto del PIB, éste creció un 5% (hasta los 1.202.994 millones de euros) superando las previsiones del Banco de España que lo estimaban en un 4,5% a mediados de diciembre 2021.

Respecto del valor de cotización del Grupo, éste se vio afectado por la crisis sanitaria provocada por el COVID-19.

La acción del Grupo Urbas, dentro de las caídas generalizadas de las bolsas europeas, sufrió un descenso de su precio de cotización de cierre desde 0,0068 euros por acción el 2 de marzo de 2020 hasta 0,0036 euros el 16 de marzo de 2020 (el 14 de marzo el Gobierno declaró el estado de alarma por la crisis sanitaria y se decretó el confinamiento de la población), su precio más bajo de los últimos 30 meses. Sin embargo, el precio de cotización se fue recuperando, marcando 0,0083 euros el 10 de junio de 2020, 0,017 euros el 21 de septiembre 2020, 0,023 euros el 29 de septiembre y cerrando el año 2020 cotizando a 0,0177 euros.

En el primer semestre del año 2021 ha alcanzado su cotización máxima del año en 0,0225 euros el 8 de abril, tocando su precio de cierre más bajo en el primer semestre, 0,0163 euros, el 30 de junio.

En el segundo semestre, se informa al mercado de las adquisiciones realizadas por el Grupo Urbas (las sociedades Ecisa, Urrutia, Nalmar, Joca y Jaureguizar) y se publica el Plan de Negocio 2022-2024. El 1 de julio cerró a un precio de 0,0175 euros, el 5 de julio cerró en 0,0188 euros (precio de cierre más alto del segundo semestre), cerrando el año 2021 en 0,0135 euros. El precio de cierre más bajo en el año se dio el 15 de diciembre, cerrando en 0,0131 euros.



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

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

### **3.- Actividad desarrollada por la Sociedad en el ejercicio 2021 y evolución previsible.**

La evolución del Grupo URBAS durante los ejercicios 2020 y 2021 se ha dirigido en dos direcciones fundamentales: la diversificación de su actividad ordinaria, lo cual ha quedado reflejado en distintas adquisiciones de compañías con distintos objetos sociales, y la reordenación y reducción de su deuda financiera con la banca nacional y fondos de inversión.

Con fecha 23 de marzo de 2020 el Grupo Urbas anunció la adquisición del 100% de la emblemática empresa de ingeniería y construcción Construcciones Murias, S.A.

La integración de Construcciones Murias en el Grupo ha supuesto un fuerte impulso a los ingresos y servirá para potenciar su Plan de Negocio, diversificar su actividad y facilitar la entrada en nuevos mercados. Adicionalmente, supone la integración de una actividad complementaria en el Grupo Urbas que crea nuevas sinergias con la promoción inmobiliaria y gestión de suelo y activos en rentabilidad, actividades en las que el Grupo está especializada y que, a partir de ahora, desarrollará también sobre la cartera de suelo que su nueva filial tiene distribuida por el País Vasco.

Adicionalmente, en el mismo ejercicio 2020, se inició la actividad de “Energía e Industria”, que apareció como un segmento nuevo a consecuencia de la adquisición del 100% de Materiales Cerámicos Materias Primas, S.L. (“Ksilan”) Esta adquisición ha supuesto la integración de una mina de feldespatos potásico con unas reservas probadas de 11 millones de toneladas, aunque según los últimos estudios de prospección y sondeo, éstas pueden ser sustancialmente superiores. Las reservas probadas están valoradas en 660.000 miles de euros aproximadamente. Se estima que la explotación de la mina comenzará a lo largo del período 2022-2023, con unos ingresos estimados para el primer año de explotación de más de 10 millones de euros.

En esta línea de diversificación de su actividad tradicional, hay que destacar que, durante el año 2021, se firmaron diversos contratos de adquisición mediante los cuales el Grupo adquirió el 100% del capital social de:

- JOCA Ingeniería y Construcciones, S.A. (precio acordado en el contrato de 35.000 miles de euros mediante la entrega de 2.800.000 miles de acciones de Grupo Urbas Grupo Financiero) – más de 500 empleados con actividad en España, Portugal, Panamá, Bolivia y Colombia. Especializada en obra civil, agua, gas y energía.
- ECISA Compañía General de Construcciones, S.A. (precio acordado en el contrato de 26.275 miles de euros mediante la entrega de 2.101.961 miles de acciones de Grupo Urbas Grupo Financiero) – más de 100 empleados, con actividad en España y Argelia, especializada en edificación residencial y singular y mantenimiento, conservación y obra civil.
- Nalmar Estate, S.A. especializada en promoción residencial en el territorio nacional. La compra ha aportado 2 solares en Alicante y un terreno en Almuñécar (Granada) con 49 viviendas previstas, así como un 50,70% de propiedad en terrenos para la promoción de viviendas en Benalmádena, Calahonda y Almuñécar.
- Sainsol Energía S.L. (precio fijo acordado en el contrato de 300 miles de euros mediante la entrega de 24.000 miles de acciones de Grupo Urbas Grupo Financiero y potencial precio variable) – empresa especializada en instalaciones en cubiertas para el autoconsumo de energía renovable.
- Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria S.L. y Sociedad Gestora de Viviendas, S.A., que supuso una inversión de 2 euros y la asunción de deudas mantenidas por el Grupo Jaureguizar con sus antiguos accionistas por importe de 4.635 miles de euros;
- Alandalus Real Estate Gestión de Patrimonios, S.L., 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) con proyectos en marcha en distintas fases de desarrollo para levantar 620 viviendas destinadas a alquiler en Sevilla y en Granada

El 70% del capital social de:

- Construcciones Urrutia, S.A. (precio fijo acordado en el contrato de 1 euro y potencial precio variable de 750 miles de euros)– Más de 60 empleados con actividad en España y especializada en edificación residencial.

Dichas adquisiciones han supuesto la integración vertical de la fase de promoción (Jaureguizar, Nalmar y Alandalus) y construcción (Joca, Ecisa, y Urrutia) dentro del ciclo

inmobiliario con el objetivo de minorar costes y agilizar los plazos de construcción, lo que conllevará sinergias operativas y financieras.

En la actualidad el Grupo Urbas basa su modelo de negocio en la creación de valor mediante la gestión integral del ciclo inmobiliario, desarrollando su actividad a través de 3 grandes líneas de negocio:

#### 1. Inmobiliario

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 17 millones de metros cuadrados disponibles para levantar más de 17.000 viviendas.

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

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

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

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo tiene **27 promociones activas** en Sevilla, Granada, Almería, Málaga, Guipúzcoa, Vizcaya, Guadalajara y Huesca, con un total de 2.483 viviendas con una facturación estimada de 276.802 miles de euros y 20.651 miles de euros en honorarios de gestión de Cooperativas.

Así mismo, está desarrollando una residencia de estudiantes (Montequinto Estudiantes) con 351 plazas en 234 habitaciones en Dos Hermanas – Sevilla, por la que espera facturar 14.714 miles de euros. En total se estiman ingresos por promociones inmobiliarias por un importe total de 312.167 miles de euros.

También está en proceso la urbanización de un terreno logístico en Meco-Madrid, de 190.000m<sup>2</sup>, por el que estima facturar 22.892 miles de euros.

	Nº promociones (En unidades)	Provincia		Nº de viviendas cartera de promociones (En unidades)	Licencia / obra / entrega	Ingresos estimados (En miles de euros)	Honorarios de gestión (promociones en régimen de Cooperativa)	Nº de viviendas cartera de previstas (En unidades)	Nº de viviendas vendidas (En unidades)
	1	Guadalajara	Azuqueca p2 F2	98		18.364			
	1	Vizcaya	RZ4 Coop	89			5.910		
	1	Guipuzcoa	Buena Vista	30		8.303			
<b>Promociones en diseño</b>	<b>2</b>			<b>217</b>		<b>6.303</b>			
	1	Vizcaya	Erando (Murias) COOPERATIVA	150	Pendiente licencia		5.248		
	1	Guadalajara	Azuqueca p2 F1	98	Pendiente licencia	17.344			2
	1	Sevilla	Montequinto Estudiantes			14.714			
<b>Promociones en pre-comercialización</b>	<b>5</b>			<b>248</b>		<b>75.286</b>	<b>5.248</b>		
	1	Vizcaya	Zorrozaure (RZ-5)	233	Pendiente licencia		7.078	151	
	1	Vizcaya	Mendizadi (Larraskitu) COOPERATIVA	119	Pendiente licencia		2.720	79	
	1	Vizcaya	Vía Vieja de Lezama (Urbam) COOPERATIVA	40	Pendiente licencia		582	11	
	1	Vizcaya	Zorrozaure (RZ-13) (*)	172	Obras		1.585		170
	1	Vizcaya	Larrabizker (Mungía) (**)	94	Obras		1.356		94
	1	Guipuzcoa	Usurbil VPO (***)	46	Obras	7.339			45
	1	Guipuzcoa	Usurbil VPT (***)	46	Obras	8.847			43
	1	Guipuzcoa	Usurbil VL - edificio F 1ª fase (***)	28	Obras	8.782			25
	1	Guipuzcoa	Usurbil VL Edificio E 2ª fase (****)	28	Obras	8.400			18
	1	Vizcaya	RZ4 Grupo Lar	230	Pendiente licencia	66.000			
	1	Guadalajara	Abovera	52	Pendiente licencia	8.165			
	1	Guadalajara	Campña	51	Con licencia	9.540			
	1	Huesca	Panticosa	42	Pendiente licencia	11.590			4
	1	Malaga	Cancelada	21	Obras	5.405			
	1	Almería	Vera	15	Con licencia	5.200			8
	1	Malaga	Benalmadena	32	Pendiente licencia	9.600			2
	1	Granada	Almuñecar Fase 1	38	Obras	14.000			27
	1	Granada	Almuñecar Icon Marina Fase 2	49	Con licencia	17.450			8
	1	Sevilla	Alcalá de Guadaira (Alcalá 1)	132	Con licencia				
	1	Sevilla	Montequinto fase 2	185	Pendiente licencia	24.864			
	1	Sevilla	Montequinto fase 1	197	Pendiente licencia	27.609			
<b>Promociones en comercialización</b>	<b>21</b>			<b>1.850</b>		<b>232.791</b>	<b>13.321</b>	<b>255</b>	<b>430</b>
	1	Vizcaya	ROMPELAS, S.COOP. Santurtzi COOPERATIVA	168	Entrega		2.082		168
<b>Promociones en entrega</b>	<b>1</b>			<b>168</b>				<b>2.082</b>	<b>168</b>
<b>TOTAL</b>	<b>27</b>			<b>2.483</b>		<b>291.516</b>	<b>20.651</b>	<b>230</b>	<b>598</b>

(\*) obra comenzada en abril 2021.

(\*\*) previsto finalización de las obras de edificación noviembre 2021.

(\*\*\*) previsto finalización de las obras marzo 2022

(\*\*\*\*) previsto finalización diciembre 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 6 centros comerciales distribuidos por España (1 en Madrid y 2 en Andalucía y 3 en el País Vasco) con una superficie total de 55.743m<sup>2</sup> y una ocupación media del 63%, 3 cines en Logroño y el País Vasco (total de 28 salas), 1 parking con 140 plazas en Lasarte-Guipúzcoa y 20 locales en Madrid, País Vasco y Valencia, con un total de 5.523m<sup>2</sup> y 2 edificios de oficinas (Vitoria y Alicante) con un total de 4.847 m<sup>2</sup>. En viviendas, el Grupo gestiona 149 apartamentos en distintos tipos de contratos.

Adicionalmente a inicios del ejercicio 2022, Urbas se ha posicionado en el segmento de las residencias de mayores fruto del acuerdo estratégico con la socimi belga 'Care Property Invest' para desarrollar proyectos 'llave en mano' con un valor potencial de 140 millones de euros.

El modelo de negocio 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 (build-to-sell) + BTR (build-to-rent)
- 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.
- 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).

## 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.

Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo Urbas cuenta con una cartera de proyectos adjudicados ejecutados, en ejecución y pendientes de ejecutar por valor de 478.174 miles de euros (a 31/12/2021), siendo un 70,38% nacional y un 29,62% internacional. Dicha cartera se corresponde con clientes públicos en un 56%, frente a un 44% de clientes privados.

### *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.

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

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

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

Además de estos proyectos la actividad internacional ha consistido en prospecciones comerciales en otros países que van avanzando en función de los distintos mercados. Así, los países en los que se han venido realizando estas prospecciones son: Arabia Saudita, Omán, Bangladesh, Bosnia-Herzegovina y Ucrania, 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 o Hubs 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 (países GCC), 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 2021 la facturación del segmento construcción ha ascendido a 184.471 miles de euros. La actividad internacional ha supuesto el 18% del total de la facturación del Grupo, distribuyéndose la misma entre América Latina (26.599 miles de euros), África (559 miles de euros) y resto de Europa (Portugal: 8.994 miles de euros).

### 3. Energía e Industria

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

Como se ha comentado con anterioridad, en el 2020 se produce la adquisición del 100% de “Materiales Cerámicos Materias Primas” (una mina de feldespato potásico en Silán, Galicia denominada comercialmente “Ksilán”) y en el 2021 se adquiere “Sainsol Energía S.L.”.

En el ejercicio 2021, la facturación del segmento ha ascendido a 1.156 miles de euros.

#### **4.- Resultados consolidados y medidas alternativas de rendimiento**

Tras las adquisiciones descritas con anterioridad, el Grupo Urbas alcanza en el ejercicio 2021 una **facturación** de **201.552** miles de euros (2020: 21.522 miles de euros), un **beneficio de explotación** de 15.561 miles de euros (2020: 7.270 miles de euros) y un **beneficio antes de impuestos** de 65.650 miles de euros (2020: 12.126 miles de euros).

La facturación del ejercicio 2021 a nivel de **segmentos de operación** es: Inmobiliario (15.926 miles de euros); Construcción (184.471 miles de euros) y Energía e Industria (1.156 miles de euros).

Urbas alcanza un resultado ajustado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA) de 22.245 miles de euros (2021: 8.594 miles 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 y/o gastos de reestructuración, el **EBITDA Ajustado** alcanza la cifra de **25.877 miles de euros**

En el ejercicio 2021, el **valor total del activo consolidado** de Urbas asciende a **1.170** millones de euros, y su **Fondo de maniobra** o Working Capital (Activo Corriente menos Pasivos Corrientes) se sitúa en casi **500** millones de euros incrementándose un 65% respecto las cifras del ejercicio 2020.

#### **5.- Financiación y Reestructuración de Deuda**

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 de la compañía.

El destino de dicha financiación ha sido la reestructuración de la deuda financiera existente y el desarrollo de ciertas promociones inmobiliarias de Grupo Urbas.

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

Así mismo, se ha firmado en el segundo semestre del ejercicio 2021, una línea de financiación con el fondo Global Tech Opportunities 10 (subsidiaria al 100% de WGTO Securitization Fund), por un importe de hasta cuarenta y dos millones ochocientos mil euros y una disponibilidad de hasta 30 meses. A 31 de diciembre de 2021 se había dispuesto el primer y segundo tramo por un total de 7.800 miles de euros mediante la emisión de 780 bonos convertibles (con un nominal de 10.000€ cada uno), habiéndose convertido a 31 de diciembre 280, 140 y 10 bonos en 186.667 miles, 100.000 miles y 7.143 miles de acciones (emitidas e inscritas en el Registro, de las que están cotizando 186.667 miles de acciones y estando pendientes de cotización el resto).

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 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 por importe 73 millones de euros y que ha supuesto un ingreso financiero por dicho importe.

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 del SAREB).

Tras la cancelación y reestructuración de deuda financiera e integrar el endeudamiento de las nuevas compañías adquiridas, asociado íntegra y exclusivamente a la ejecución de proyectos, 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, y
- ✓ la emisión de instrumentos de renta fija, tanto a corto como medio (pagarés) y largo (bonos)

## **6.- Capital social**

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social inscrito en el Registro Mercantil de Madrid asciende a 434.511,277,38 euros, distribuido en 43.451.127.738 acciones, de 0,010 euros nominales cada una.

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

Las participaciones de capital superiores al 3% (directas más indirectas) a 31 de diciembre de 2021 son las que a continuación se indican, de acuerdo con las comunicaciones remitidas a la CNMV:

- D. Juan Antonio Ibáñez Fernández directamente a través a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, controlada por D<sup>a</sup> María Pilar López Vegas, cónyuge de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández: 20,770 %
- D. Juan Antonio Acedo Fernández, indirectamente a través de la entidad holandesa QUAMTIUM NETHERLANDAS BV, controlada por la compañía QUAMTIUM VENTURE S.L., sociedad 100 % propiedad de Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 20,770 %.
- La Compañía Alza Real Estate S.A., titular ddirectamente 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 5,266 % 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
- D. Alberto Aragonés Monjas, titular indirectamente a través de la sociedad Rialpa`s World, S.L. de un 6,512 % del capital social

Durante el ejercicio 2021 se contrataron un total de 7.607.180.502 acciones, lo que equivale a unos 143.147.868,85 euros de efectivo de contratación. Este volumen de acciones contratadas supone una rotación en el año de 3,52 veces el capital autorizado a cotizar.

En materia de pactos parasociales entre accionistas que afecten a la compañía:

- En sesión del Consejo de Administración de 30 de abril de 2021, se renovó el pacto parasocial con las entidades Darivenia Markets S.L. y Quantum Venture S.L., representantes de los dos máximos accionistas de la Compañía, ampliando el plazo y estableciendo como nuevo límite del mismo el 31 de diciembre de 2021. Por ello, dichos accionistas mayoritarios propusieron contribuir a consolidar la estabilidad de la Compañía y su reforzamiento. Los acuerdos para atender los pagos y obligaciones mencionados dieron como contraprestación una determinada participación en el capital social de Grupo Urbas.
- El 19 de octubre de 2021 se ha informado de la suscripción de un Pacto de Sindicación 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 Ibañez Fernández).
- El 22 de noviembre de 2021 se ha informado de la suscripción de otro Pacto de Sindicación entre Quantum Venture, S.L., titular indirecto de un 20,770 % del capital de la Compañía y la mercantil Al Alfia Holding, LLC, que tiene el control de un 4,849 % de su capital social tras la adquisición del grupo constructor ECISA y la inscripción en el Registro Mercantil de la última ampliación de capital social de la

Compañía. En virtud de dicho pacto, ambas partes ejercerán su derecho de voto en Junta General de modo unitario. En caso de no existir acuerdo, prevalecerá el criterio de Quantium Venture, S.L., (D. Juan Antonio Acedo Fernández).

## **7.- Autocartera**

La sociedad no dispone de autocartera a 31 de diciembre de 2021.

En la Junta General de fecha 6 de agosto de 2021, se ha autorizado 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, 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.

## **8.- Obligaciones simples y convertibles**

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.

Además, en caso de que se proceda a excluir el derecho de suscripción preferente, el número máximo de acciones en que puedan convertirse las obligaciones emitidas no

podrá exceder del veinte por ciento del número de acciones integrantes del capital social en el momento de la autorización.

### **9.- Ampliaciones de capital**

La Junta General de fecha 6 de agosto de 2021, ha autorizado 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 del veinte por ciento del capital de la sociedad en el momento de la autorización.

En este sentido destacamos que la Junta General de fecha 6 de agosto de 2021 ha autorizado 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 por un importe nominal de 85.177.761,99 €, más una prima de emisión de 21.294.440,51 €, lo que hace un total de 106.472.202,47 € (quedando pendiente 48.965.541,76 € que se formalizarán en el ejercicio 2022). Estas acciones están inscritas en el Registro mercantil y pendientes de ser admitidas a cotización.

Esta ampliación, además de reforzar los fondos propios de la Compañía ha supuesto la entrada en el capital social de nuevos socios con participaciones significativas, que sin duda contribuirán a la estabilidad del Grupo 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 26 de agosto de 2021 se amplía el capital social por conversión a capital social de 280 obligaciones mediante la emisión de 186.666.666 nuevas acciones por un importe de nominal y prima de emisión de 2.800 miles de euros. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil y se están admitidas a cotización.
- El 22 de septiembre de 2021 se amplía el capital social por conversión a capital social de 10 obligaciones mediante la emisión de 7.142.857 nuevas acciones por un importe de nominal y prima de emisión de 100 miles de euros. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil pendientes de ser admitidas a cotización.
- El 1 de diciembre de 2021, se amplía el capital social por conversión a capital social de 140 obligaciones mediante la emisión de 100.000.000 nuevas acciones por un importe de nominal y prima de emisión de 400 miles de euros. Estas acciones están inscritas en el Registro Mercantil y pendientes de ser admitidas a cotización

### **10.- Consejo de Administración y Alta Dirección**

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, ha acordado fijar el número de Consejeros en nueve.

El Consejero Delegado ostenta amplias facultades de representación y gestión para atender los asuntos ordinarios de la Sociedad y de su Grupo. El Consejo de

Administración de fecha 14 de enero de 2019, acordó designar a la sociedad QUANTIUM VENTURE, S.L. para el ejercicio del cargo de consejero delegado de la Compañía.

El Consejo de Administración ha sufrido variaciones en base a los acuerdos de la Junta General de fecha 6 de agosto de 2021, por lo que a fecha actual queda compuesto de la siguiente manera:

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

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

Vocal: D. Luis Ramos Atienza.

Vocal: D. Adolfo José Guerrero Hidalgo.

Vocal: D. Pablo Cobo Moral.

Vocal: D. Jesús García de Ponga

Vocal: D. Alberto Aragonés Monjas

Vocal: D. Jaime Polanco Soutullo

Vocal: D. Joao Jose De Gouveia

Adicionalmente Urbas ha reforzado su equipo de gestión, designando como miembros de la alta dirección a profesionales de reconocido prestigio con el objetivo de impulsar llevar a ejecución el plan de negocio 2021-2024.

#### **11.- Gastos de investigación y desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados**

Ni la Sociedad dominante ni el Grupo consolidado han incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio 2021, ni disponen de instrumentos financieros derivados a 31 de diciembre de 2021.