



# urbas

## DOCUMENTO DE REGISTRO PARA EMISIONES SECUNDARIAS DE VALORES PARTICIPATIVOS

**Noviembre 2022**

El presente Documento de Registro para Emisiones Secundarias de Valores Participativos ha sido elaborado de conformidad con lo requerido por el Anexo 3 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, ha sido aprobado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) con fecha 15 de noviembre de 2022.

El presente Documento de Registro es solo una de las partes que componen el folleto a los efectos del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, y se complementará, en su caso, con las respectivas notas de valores y en su caso de síntesis que, durante la vigencia del mismo, se inscriban en los registros oficiales de la CNMV, y que podrán consultarse en la página web corporativa de la Sociedad ([www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com))<sup>1</sup> y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es))<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> La información contenida en estos sitios web no forma parte del folleto y no ha sido examinada o aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia a este Folleto.

<sup>2</sup> Ver Nota al pie de página 1.

## ÍNDICE

<b>I.</b>	<b>FACTORES DE RIESGO</b> .....	<b>2</b>
A)	RIESGOS FINANCIEROS .....	3
B)	RIESGOS OPERACIONALES .....	12
C)	RIESGOS LEGALES .....	16
<b>II.</b>	<b>DOCUMENTO DE REGISTRO PARA EMISIONES SECUNDARIAS DE VALORES PARTICIPATIVOS</b> .....	<b>17</b>
1.	PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE .....	17
2.	AUDITORES LEGALES .....	18
3.	FACTORES DE RIESGO .....	19
4.	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR .....	19
5.	DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL .....	20
6.	INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS.....	45
7.	PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS .....	46
8.	ÓRGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTA DIRECCIÓN .....	49
9.	ACCIONISTAS PRINCIPALES .....	58
10.	OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS .....	59
12.	INFORMACIÓN ADICIONAL .....	71
13.	REVELACIÓN DE INFORMACIÓN REGLAMENTARIA.....	84
14.	CONTRATOS IMPORTANTES .....	88
15.	DOCUMENTOS DISPONIBLES .....	88
16.	DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA.....	89
	<b>ANEXO I: Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento</b> .....	<b>91</b>

## **I. FACTORES DE RIESGO**

Urbas Grupo Financiero, S.A. (“**Urbas**”, la “**Compañía**” o la “**Sociedad**”) y sus sociedades dependientes (junto con la Sociedad, el “**Grupo Urbas**” o el “**Grupo**”) se ven condicionados tanto por factores exclusivos del Grupo, como por factores que son comunes a cualquier empresa de los sectores en los que opera.

Los riesgos e incertidumbres más significativos a los que se enfrenta la Compañía y que podrían afectar de modo adverso o significativo a su negocio, a su situación financiera, económica o patrimonial, o a su capacidad para cumplir obligaciones, a sus resultados y/o a los flujos de caja, se describen a continuación y deben ser considerados en conjunto con la información recogida en las Cuentas Anuales consolidadas para tomar una decisión de inversión informada en la Compañía.

Los riesgos se presentan en esta sección agrupados en tres categorías: financieros, operacionales, y legales.

Estas categorías no se presentan por orden de importancia. Sin embargo, dentro de cada categoría, los factores de riesgo están presentados en orden descendente de importancia, según lo determinado por Urbas a la fecha del presente Documento de Registro. Urbas puede cambiar su visión sobre la importancia relativa de los mismos en cualquier momento, especialmente si surgen nuevos eventos internos o externos.

No obstante, el Grupo Urbas está sometido a otros riesgos que, una vez evaluada la especificidad e importancia de los mismos, en función de la evaluación de su probabilidad de ocurrencia y de la potencial magnitud de su impacto, no se han incluido en esta sección del Documento de Registro de conformidad con lo previsto en el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017.

Estos no son los únicos riesgos a los que Urbas podría hacer frente, pudiendo darse el caso de que se materialicen en el futuro otros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual.

## **A) RIESGOS FINANCIEROS**

### **1) El grupo podría verse afectado por no llegar a acuerdos para reestructurar su deuda financiera vencida.**

Al 30 de junio de 2022, existe deuda financiera vencida e impagada mantenida con dos fondos de inversión por importe conjunto de 26,8 millones de euros. A la fecha del presente Documento de Registro: (i) la Deuda con el Fondo C por importe de 13,3 millones de euros: Urbas se encuentra en negociaciones avanzadas para su reestructuración y cancelación mediante su capitalización y (ii) la Deuda con Fondo D por importe de 13,5 millones de euros: Urbas se encuentra en negociaciones avanzadas para su reestructuración y cancelación mediante su mediante el pago y dación de activos que la garantizan por importe conjunto de 7,1 millones de euros, resultando en una quita de 6,4 millones de euros.

En caso de que, no se consiguiera reestructurar dichas deudas, se ejecutarían las garantías reales que las garantizan, y los resultados, la situación financiera económica o patrimonial de la Compañía podrían verse negativamente afectadas.

### **2) El Grupo se enfrenta a riesgos relacionados con su nivel de endeudamiento financiero, capacidad de financiación y capacidad para llevar a cabo su plan de negocio.**

El funcionamiento y el crecimiento orgánico del negocio en España, la mejora de las operaciones del Grupo Urbas, la ejecución del plan de negocio de la Compañía, la internacionalización del Grupo y el crecimiento mediante adquisiciones en mercados o países estratégicos para el Grupo podrían precisar de una financiación sustancial.

La actividad inmobiliaria de Urbas requiere un nivel importante de inversión, tanto para garantizar el desarrollo de sus proyectos, como para adquirir nuevos activos inmobiliarios. La actividad de infraestructura y edificación requiere por su parte de líneas de financiación del capital circulante y de avales asociados a los proyectos de construcción y edificación. Por su parte la actividad de energía, ingeniería e industria requiere igualmente de financiación en sus proyectos, al igual que la política de crecimiento inorgánico contemplada por el Grupo.

Para obtener la financiación necesaria, el Grupo Urbas recurre habitualmente a financiación bancaria, con fondos de inversión y/o entidades alternativas de crédito, así como al mercado de capitales (ej. créditos bancarios, financiaciones hipotecarias, emisiones de obligaciones y aumentos de capital), si bien a la fecha de este Documento de Registro, Urbas se encuentra en negociaciones avanzadas para la emisión de deuda corporativa en mercados nacionales e internacionales a corto y medio plazo (programa de pagarés a registrar y emitir en el MARF en el último trimestre de 2022) y a largo plazo (bono que se espera materializar y emitir en el primer semestre de 2023).

En caso de no tener acceso a financiación o de no conseguirla en términos convenientes, la actividad ordinaria y la posibilidad de crecimiento del Grupo Urbas podrían quedar limitadas, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio, y podría limitar su crecimiento y el cumplimiento del plan de negocio.

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la deuda financiera bruta <sup>3</sup> se detalla a continuación:

	Miles de euros	
	<b>30 Junio 2022</b>	<b>31 Diciembre 2021 <sup>(i)</sup></b>
Entidades de crédito	156.998	157.091
Fondos de inversión	127.304	98.366
Arrendamiento financiero	3.479	4.318
Obligaciones necesariamente convertibles en capital	4.150	5.434
<b>DEUDA FINANCIERA BRUTA <sup>(ii) 3</sup></b>	<b>291.931</b>	<b>265.209</b>

<sup>(i)</sup> Deuda financiera bruta <sup>3</sup> por importe de 3.750 miles de euros que en las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2021 se recogía en el epígrafe Deuda financiera con entidades de crédito se presenta en este desglose bajo el epígrafe Deuda con Fondos de inversión para facilitar su comparabilidad con las cifras a 30 de junio de 2022.

<sup>(ii)</sup> Al 30 de junio de 2022, la deuda financiera bruta de la actividad de promoción inmobiliaria ascendía a 224.361 miles de euros, la de infraestructura y edificación es de 55.190 miles de euros, y la de servicios es de 244 miles de euros, existiendo deuda corporativa por importe de 12.136 miles de euros.

A 30 de junio de 2022, la deuda financiera bruta <sup>3</sup> sujeta a garantía (respaldada por garantías reales) asciende a 237.805 miles de euros. Adicionalmente, a 30 de junio de 2022, los vencimientos de la deuda financiera bruta <sup>3</sup> se detallan a continuación, ascendiendo la deuda con vencimiento a corto plazo (con vencimiento inferior a un año) a 105.066 miles de euros.

	Miles de euros				
	Entidades de crédito	Fondos de inversión	Arrendamiento financiero	Obligaciones convertibles	Total
<b>DEUDA FINANCIERA BRUTA <sup>3</sup></b>	<b>156.998</b>	<b>127.304</b>	<b>3.479</b>	<b>4.150</b>	<b>291.931</b>
<b>Vencimiento</b>					
<b>A un año</b>	<b>58.365</b>	<b>40.904</b>	<b>1.647</b>	<b>4.150</b>	<b>105.066</b>
A dos años	15.075	-	851	-	15.926
A tres años	22.232	86.400	595	-	109.327
A cuatro años	12.538	-	286	-	12.824
A cinco años y posterior	48.668	-	100	-	48.788

<sup>3</sup> Medida alternativa de rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro).

El detalle por tipo de financiación de la deuda bruta a corto plazo incluye deuda vencida, respecto de la cual Urbas se encuentra en negociaciones avanzadas para su reestructuración y cancelación.

	Miles de euros				
	Entidades de crédito	Fondos de inversión	Arrendamiento Financiero	Obligaciones convertibles	Total
<b>DEUDA FINANCIERA BRUTA <sup>3</sup> VENCIMIENTO A UN AÑO</b>	<b>58.365</b>	<b>40.904</b>	<b>1.647</b>	<b>4.150</b>	<b>105.066</b>
<b>Préstamos hipotecarios</b>	35.762 (1)				<b>35.762</b>
<b>Descuento comercial y confirming</b>	12.181 (2)				<b>12.181</b>
<b>Otros préstamos</b>	6.074				<b>6.074</b>
<b>Pólizas de crédito</b>	4.259				<b>4.259</b>
<b>Deuda concursal Joca</b>	89				<b>89</b>
<b>Fondo C</b>		13.288 (3)			<b>13.288</b>
<b>Fondo D</b>		13.551 (3)			<b>13.551</b>
<b>Fondo E</b>		5.277 (4)			<b>5.277</b>
<b>Fondo F</b>		3.750 (5)			<b>3.750</b>
<b>Otros fondos y entidades alternativas de financiación</b>		5.038 (6)			<b>5.038</b>
<b>Leasing</b>			1.647		<b>1.647</b>
<b>Obligaciones necesariamente convertibles</b>				4.150	<b>4.150</b>

(1) Incluye:

- ✓ préstamo hipotecario suelo mantenido con una entidad de crédito por importe de 20.282 miles de euros así como otros préstamos de tesorería por importe de 383 miles de euros. Urbas ha firmado un acuerdo para su cancelación y reestructuración, mediante el pago antes del 31 de diciembre de 2022 de 12.667 miles de euros que resultará en una quita de deuda financiera por importe aproximado de 7.989 miles de euros. A la fecha de este Documento de Registro se ha pagado un importe de 1.228 miles de euros. Como parte de dicho acuerdo Urbas se compromete a la devolución a dicha entidad financiera para su cancelación de avales por importe de 108 miles de euros.
- ✓ préstamos con la SAREB por importe de 1.898 miles de euros que se cancelarán mediante dación en pago en diciembre de 2022.
- ✓ préstamos suelo por importe de 6.000 miles de euros que han sido cancelados a la fecha de este Documento de registro, tras la venta de los suelos y terrenos a los que estaba asociada.
- ✓ préstamos por importe de 3.221 miles de euros con vencimiento en el período noviembre 2022 a diciembre 2022, en los que se está renegociando la extensión de su plazo de devolución.
- ✓ otros préstamos por importe de 3.978 miles de euros que se amortizarán en el período de un año.

(2) Descuento comercial y confirming asociado a proyectos de infraestructuras y edificación.

(3) Deuda vencida mantenida con fondos de inversión C y D por importe conjunto de 26,8 millones de euros. A la fecha del presente Documento de Registro: (i) Deuda con el Fondo C: Urbas se encuentra en negociaciones avanzadas para su reestructuración y cancelación mediante su capitalización y (ii) Deuda con Fondo D: Urbas se encuentra en negociaciones avanzadas para su reestructuración y cancelación mediante su mediante el pago y dación de activos por importe aproximado de 7,1 millones de euros, resultando en una quita de 6,4 millones de euros.

(4) Deuda mantenida con fondo de inversión E por importe de 5.277 miles de euros, respecto de la cual, a la fecha de este Documento de Registro. Urbas se encuentra en negociaciones avanzadas para extender el vencimiento de la misma hasta el período 2024-2025, de manera que coincida con la entrega de la promoción inmobiliaria que financia.

(5) Deuda mantenida con el fondo de inversión F por importe de 3.750 miles de euros, que se cancelará con la venta del suelo que garantiza la deuda. A la fecha de este Documento de Registro Urbas se encuentra en negociaciones avanzadas para la vender dichos terrenos en el último trimestre del del ejercicio 2022.

(6) Deuda mantenida con fondos de inversión y otras entidades alternativas de financiación, fundamentalmente relacionada con el descuento de certificaciones de obra en proyectos de construcción.

Una disminución de la liquidez de la Compañía, en la que los flujos de efectivo de sus operaciones sean insuficientes para cumplir con sus obligaciones derivadas del servicio de la deuda, una dificultad en la refinanciación de los vencimientos de la deuda o en la reestructuración de la deuda vencida o en captación de nuevos fondos como deuda en términos convenientes o recursos propios, podría obligar a Urbas utilizar recursos ya asignados a inversiones u otros compromisos para el pago de su deuda financiera, reducir o retrasar los pagos a sus acreedores, vender activos, reestructurar o refinanciar total o parcialmente, la deuda existente, o buscar recursos adicionales en el mercado lo cual podría tener un efecto negativo en los negocios del Grupo, la situación financiera, los resultados operativos y/o en los flujos de caja y retrasar el cumplimiento de las previsiones del Plan de Negocio.

Adicionalmente, un incremento significativo en el nivel de apalancamiento podría restringir o limitar el acceso a los mercados financieros. Asimismo, a pesar de trabajar con entidades acreedoras de reconocida solvencia, el Grupo tampoco puede asegurar que, en el futuro, la contraparte de sus contratos de financiación cumpla con sus obligaciones y, en especial, con el desembolso de los compromisos de financiación.

Un acuerdo de financiación otorgado a una filial de Urbas, cuyo saldo pendiente al 31 de diciembre de 2021 asciende a 10,3 millones de euros, está sujeto al cumplimiento de determinados covenants financieros (véase sección 5.1 del presente Documento de Registro) en relación con el nivel de cumplimiento de EBITDA (EBITDA 2022, 2023 y 2024 superior a 6 millones de euros) y de Deuda Financiera Neta (DFN) (ratio DFN/EBITDA 2022, 2023 y 2024 menor o igual a 2), no existiendo covenants financieros adicionales. Sin perjuicio de que hasta la fecha del presente Documento de Registro el Grupo Urbas ha cumplido con todas las ratios financieras (*covenants*) que le eran exigibles en cada momento, o en caso de incumplimiento obtuvo la correspondiente dispensa, cualquier incumplimiento de estos covenants, incluso como resultado de supuestos extraordinarios o imprevistos, podría resultar en una cancelación anticipada de dicho contrato de financiación, lo que podría tener un impacto negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Urbas.

La financiación podría resultar más difícil y costosa ante un deterioro significativo de las condiciones en los mercados financieros internacionales o locales, debido, por ejemplo, a las políticas monetarias fijadas por los bancos centrales, tanto por posibles subidas de tipos de interés como por disminuciones en la oferta de crédito, el aumento de la incertidumbre política y comercial global y la inestabilidad del precio del petróleo o por un eventual deterioro de la solvencia o del comportamiento operativo de la Compañía. Si bien las condiciones adversas del mercado y de la situación geopolítica mundial no han tenido hasta la fecha impacto sustancial negativo en la capacidad de Urbas para acceder a la financiación de su deuda, no se puede descartar que no sea así en el futuro.

Adicionalmente, dada la interrelación entre el crecimiento económico y la estabilidad financiera, la materialización de alguno de los factores de riesgo económico y político comentados en el riesgo 3 posterior podría afectar adversamente a la capacidad y coste de Urbas para obtener financiación y/o liquidez. Esto a su vez podría tener, por tanto, un efecto adverso significativo en los negocios, la situación financiera, los resultados operativos y/o los flujos de caja del Grupo.

**3) El grupo podría verse afectado negativamente por la materialización de los riesgos asociados a la evolución del conflicto en Ucrania y del COVID-19, así como por otros factores del ámbito económico, político y financiero.**

En la actualidad/, la economía mundial se encuentra condicionada por los efectos del conflicto geopolítico entre Rusia y Ucrania, los cuales se materializaron en dos frentes de la economía global: (i) Revisión a la baja de las perspectivas de crecimiento económico y. (ii) Aceleración adicional de la inflación a través del aumento de los precios de la energía y de las materias primas.

Ello puede suponer un importante aumento de costes que presione la renta de los hogares y los márgenes empresariales, y afecte, en última instancia, a la evolución del consumo y la inversión.

De acuerdo con el Banco Central Europeo (“BCE”) (informe “*Proyecciones económicas elaboradas por los expertos del BCE para la zona euro, septiembre 2022*”), la combinación de un incremento del riesgo global junto con la interrupción del abastecimiento energético repercutirá en el PIB real de la zona euro. En este sentido, se espera que el PIB real de la zona euro crezca una media del 3,1% en 2022, un 0,9% en 2023 y un 1,9% en 2024. Por lo que respecta a la inflación, se espera que la inflación medida por el IAPC (Índice Armonizado de Precios de Consumo) siga siendo elevada durante el 2022, con una tasa media del 8,1%, antes de disminuir gradualmente a partir de 2023 (5,5%) y 2024 (2,3%) como consecuencia de una supuesta moderación de los precios de la energía y los alimentos y de la implementación de políticas monetarias de subidas de tipos de interés.

En particular, en España, según las proyecciones macroeconómicas del Banco de España para la economía española (octubre de 2022), la tasa de inflación medida por el IAPC se desacelerará del 8,7% en 2022 al 5,6% en 2023 y al 1,9% en 2024, en línea con las proyecciones para la zona euro.

Por otra parte, el aumento en los precios de la energía se añade a un contexto de inflaciones que ya se encontraban en niveles elevados, tanto en España como en la mayoría de los países desarrollados. En esta situación, los bancos centrales se han visto obligados a tensionar su política monetaria, aumentando los tipos de interés. En julio de 2022, el BCE anunció la primera subida de tipos en los últimos once años, elevándolos en un cero coma cincuenta (0,50%) por ciento. Sólo un par de meses después, en septiembre de 2022, los tipos volvieron a subir un cero coma setenta y cinco (0,75%) por ciento, siendo el tipo actual del BCE del 1,25%. Ello podría desencadenar un entorno de importante aversión al riesgo y un tensionamiento significativo de las condiciones financieras a nivel global, incluyendo eventuales problemas de liquidez.

Pese a que el Grupo Urbas no tiene presencia en Rusia y Ucrania, la referida acción militar está teniendo importantes consecuencias no solo para la economía global, sino también para la europea y el sector inmobiliario y de construcción en particular, que se ha visto afectado por la subida del precio de la energía y los materiales de construcción (véase factor de riesgo núm. 8) y la caída en su suministro ocasionando retrasos en la ejecución de los proyectos, lo que podría reducir la capacidad del Grupo para generar ingresos y resultados, lo que en último término podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Grupo Urbas.



En relación con la pandemia de COVID 19, los peores efectos de la crisis sanitaria afectaron a las empresas constructoras adquiridas en 2021 en una etapa previa a su integración en el Grupo. Dichas entidades pusieron en práctica medidas para paliar sus efectos (principalmente el descenso de su actividad por el retraso en la ejecución de las obras contratadas) destacando los ERTES en Murias y en ECISA y/o los ajustes de plantilla en ciertas obras localizadas en Latinoamérica. Los retrasos en la ejecución de las obras contratadas en las constructoras adquiridas supusieron un menor importe de ingresos en el ejercicio 2021, sobre todo en las obras contratadas en Latinoamérica y África, que se han ido normalizado en el ejercicio 2022. Adicionalmente, ciertos proyectos inmobiliarios se retrasaron con motivo del COVID 19. Si bien el impacto del COVID -19 no ha afectado a Urbas de manera significativa, la posibilidad de nuevos rebrotes a causa de nuevas variantes del COVID-19 más contagiosas, virulentas y resistentes a las actuales vacunas continúa presente y esto podría afectar nuevamente tanto a las economías en su conjunto, que podrían ver lastradas su dinámica de crecimiento en un contexto en el que también se deterioraría la posición financiera de los agentes económicos, como a las operaciones que desarrolla el Grupo, entre otras cosas, de la siguiente manera: (i) En primer lugar, existe la posibilidad de que se produzcan nuevas crisis de suministro adversas, principalmente por el lado de la producción, en forma de nuevas interrupciones en las cadenas de suministro, cuellos de botella en la producción de determinados bienes y/o restricciones al transporte de mercancías, que podrían reducir la oferta agregada ejerciendo una presión al alza en la formación de precios, o hacer que ciertos productos y materiales de construcción no estén disponibles y con ello se produzcan retrasos en los ritmos de ejecución de obras de las promociones y obras en cartera y, (ii) En segundo lugar, como ocurrió en los primeros meses de la pandemia, es probable que, ante un shock de oferta brusco, los hogares y otros agentes económicos tiendan a incrementar su ahorro por precaución, lo que podría generar caídas en la demanda de viviendas que tenemos en comercialización o en el nivel de licitación o contratación.

Además, pueden producirse efectos adversos sobre la renta y la riqueza derivados de una eventual contracción del nivel de empleo y/o del deterioro de los mercados financieros, que pueden provocar caídas bruscas en la valoración de determinados activos, eventuales impagos de las rentas de los inquilinos de nuestra cartera de activos en rentabilidad y retrasos en cobros de certificaciones de parte de nuestros clientes como consecuencia de dificultades en sus actividades derivadas del COVID-19.

Adicionalmente, la aparición de nuevas variantes puede dar lugar a recortes adicionales en la calidad crediticia de los países en los que opera el Grupo, lo que podría redundar en un incremento en el coste de la financiación externa lo que afectaría negativamente a los resultados del Grupo. Por todo ello, las consecuencias negativas económicas, sociales o de otro tipo en España o a nivel global derivadas de la crisis sanitaria del COVID-19 y sus distintas variantes actuales o futuras, podrían tener un impacto negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

Por último, en España, en donde se concentró en el primer semestre del ejercicio 2022 el 87,1% de la cifra de negocio del Grupo (2021: 82,10%) y se sitúan el 99% de los activos inmobiliarios del Grupo, la inestabilidad social y política, con un parlamento fragmentado y un gobierno en minoría, ha aumentado en los últimos años por lo que, en el supuesto de que las tensiones políticas resurgieran o se intensificaran, ello podría tener un impacto negativo tanto en las condiciones financieras como en el escenario español macroeconómico actual en general. En este sentido, cualquier cambio adverso que afecte a la economía española y al Espacio Económico Europeo (EEE) o a nivel global, podría disminuir la demanda de los productos y servicios del Grupo Urbas reducir sus ingresos y, por tanto, su rentabilidad, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y/o la situación financiera del Grupo.

Cualquiera de dichas condiciones económicas adversas, así como la incertidumbre, podrían tener un impacto negativo en la confianza de los inversores, en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por venta de viviendas o por alquileres, en las ratios de ocupación y en el valor de los activos inmobiliarios, en la licitación de obra pública, en los costes de financiación o en la capacidad de los clientes de Urbas para cumplir con sus obligaciones de pago.

Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Urbas.

#### **4) *La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Urbas podría no reflejar de forma precisa el valor de los mismos en cada momento.***

El Grupo Urbas solicita a expertos independientes la valoración de su cartera inmobiliaria en cada ejercicio. En este sentido, al 31 de diciembre de 2021, la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo Urbas situados en España la realizaron mayoritariamente Savills Aguirre Newman, S.A. y Arquitectura y Valoraciones, S.A. (Arquitasa) y en menor medida las entidades Servicios Vasco de Tasaciones, S.A. (Servatas), Gestvalt Sociedad de Tasación, S.A) y Agrupación Técnica de Valor, S.A. (AT Valor), entidades todas ellas homologadas como valoradores (véase la sección 1.3 de este Documento de Registro).

Con carácter general, en las valoraciones anuales de los activos inmobiliarios del Grupo se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

- ✓ Las valoraciones actualizadas están basadas en informes de tasación realizados por expertos independientes. En aquellos casos en los que podría existir algún tipo de duda sobre la independencia del tasador se ha optado por su sustitución, con el objetivo de eliminar cualquier duda sobre la valoración de los activos inmobiliarios.
- ✓ Independientemente de las tasaciones que la Sociedad pudiera disponer de ejercicios anteriores, se ha optado por la actualización o solicitud adicional de tasaciones para todos aquellos activos inmobiliarios más significativos de la Sociedad y de sus sociedades participadas, cuya tasación anterior tuviera una antigüedad superior a 12 meses desde la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021. En el caso de activos inmobiliarios menos significativos, se ha optado por actualizar o solicitar una tasación (i) de forma aleatoria atendiendo a su distribución geográfica y siempre con el objetivo de cubrir un porcentaje significativo del valor total de los activos inmobiliarios de la Sociedad y de sus sociedades participadas, así como (ii) de los activos inmobiliarios respecto de los cuales se hubiera estimado la existencia de indicios de deterioro.
- ✓ Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la Orden Ministerial ECO 805/2003. En aquellos casos en que no se han seguido los criterios de la mencionada Orden, se han seguido criterios aplicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), perfectamente válidos y compatibles con las Normas Internacionales de Contabilidad.

Al 31 de diciembre de 2021, el valor de mercado (GAV)<sup>4</sup> de los activos inmobiliarios del Grupo Urbas ascendió a 826.193 miles de euros. Urbas actualizará al cierre del ejercicio 2022 la valoración de sus activos inmobiliarios, por lo que al 30 de junio de 2022, y teniendo en cuenta las operaciones inmobiliarias realizadas en el primer semestre de 2022 no se considera que existan variaciones significativas en el GAV de los activos inmobiliarios.

---

<sup>4</sup> Medida alternativa de rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro).

A pesar de que los expertos independientes valoran los activos del Grupo Urbas aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada activo dadas las particularidades de cada uno, para la elaboración de dichas valoraciones los expertos independientes asumen una serie de hipótesis, estando por tanto sujetas a la subjetividad de dichos expertos.

Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tienen en cuenta determinada información y estimaciones que, si fueran incorrectas, harían que las cifras de valor de la cartera inmobiliaria del Grupo Urbas pudieran ser, consecuentemente, erróneas y debieran ser reconsideradas. Cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría obligar al Grupo Urbas a incluir un deterioro de valor en sus estados financieros.

Además, el valor de mercado de los activos inmobiliarios de cualquier clase podría sufrir descensos por otros factores, como pueden ser incrementos en los tipos de interés (véase el factor de riesgo núm.6), que podrían provocar el aumento del coste de la deuda a tipo variable o bien rendimientos de activos más bajos de lo esperado, imposibilidad de obtener o mantener licencias necesarias, disminución de la demanda, planificación y desarrollos urbanísticos, cambios regulatorios y otros factores, algunos de los cuales están fuera del control del Grupo. Cualquier revisión a la baja de la valoración de los activos que componen la cartera del Grupo, podría obligar al Grupo Urbas a incluir una pérdida en sus estados financieros, lo que podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Urbas.

#### ***5) El Grupo podría registrar en el futuro un saneamiento contable de fondos de comercio, impuestos diferidos u otros activos.***

Conforme a la normativa contable vigente, el Grupo Urbas revisa anualmente, o con mayor frecuencia si las circunstancias así lo requieren, la necesidad de incluir modificaciones en el valor contable de sus fondos de comercio (que, a 30 de junio de 2022, representaban el 3,5% de los activos totales del Grupo), impuestos diferidos (que, a 30 de junio de 2022, representaban el 3,6% de los activos totales del Grupo) u otros activos como activos intangibles (que, a 30 de junio de 2022, representaban el 9,6% de los activos totales del Grupo) (véase el detalle de activos intangibles en la Nota 7.1 de los Estados Financieros Intermedios del primer semestre de 2022).

En el caso del fondo de comercio y las marcas registradas, la posible pérdida de valor se determina mediante el análisis del valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (o conjunto de ellas) a la que se asocia el fondo de comercio o la marca en el momento en que éste se origina. Ni en el primer semestre de 2022 ni en el ejercicio 2021 se han reconocido pérdidas por deterioro de valor del fondo de comercio o de las marcas resultantes de las combinaciones de negocio llevadas a cabo en dicho ejercicio, tras la realización de los test de deterioro correspondientes.

Adicionalmente, Urbas podría no recuperar los activos por impuestos diferidos del balance consolidado para compensar futuros beneficios tributables. La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos depende de la capacidad del Grupo para generar beneficios tributables en el período en el que dichos activos por impuestos diferidos siguen siendo deducibles. Si Urbas creyera que no va a ser capaz de utilizar sus activos por impuestos diferidos durante dicho período, sería necesario registrar un deterioro en la cuenta de resultados, que no tendría impacto en caja. En 2021 no se ha deteriorado ninguno de los créditos fiscales reconocidos en Urbas, principalmente en las combinaciones de negocio llevadas a cabo.

En el futuro pueden producirse saneamientos contables de fondos de comercio, marcas, impuestos diferidos u otros activos intangibles que podrían afectar negativamente al negocio, la situación financiera y los resultados operativos del Grupo.

**6) *La condición financiera y resultados del Grupo podrían verse afectados si no manejamos de forma efectiva nuestra exposición a los tipos de cambio de divisa extranjera o a los tipos de interés.***

El riesgo de tipo de interés surge principalmente por las variaciones en las tasas de interés que afectan a: (i) los costes financieros de la deuda a tipo variable (o con vencimiento a corto plazo, y previsible renovación); y (ii) del valor de los pasivos a largo plazo con tipos de interés fijo.

A 31 de diciembre de 2021, el 13,2% de la deuda financiera bruta amortizable excluyendo las obligaciones necesariamente convertibles que no devengan intereses estaba referenciada a tipos de interés variables, mientras que el 86,8% de dicha deuda tenía su tipo de interés fijos por períodos de más de un año. A 30 de junio de 2022, no existe variación significativa de dichos porcentajes. Durante ante el ejercicio 2021, el tipo de interés de financiación medio del Grupo Urbas fue para la deuda financiera con entidades de crédito se situó en el rango del 4% al 6%, mientras que para la deuda mantenida con fondos de inversión y entidades alternativas de financiación se situó en el rango del 10% al 12%.

Por tanto, variaciones al alza de los tipos de interés, incrementaría los costes de financiación asociados a la deuda financiera principalmente la referenciada a tipos variables y podría incrementar aquella otra deuda nueva que se obtuviera con tipos de interés fijos más elevados, lo que en última instancia, afectaría a los resultados operativos de Urbas.

El riesgo de tipo de cambio surge principalmente por: (i) la presencia internacional de Urbas, con inversiones y negocios en países con monedas distintas del euro (fundamentalmente en Latinoamérica: Bolivia, Colombia y Panamá), (ii) por la deuda en divisas distintas de las de los países donde se realizan los negocios, o donde radican las sociedades que han tomado la deuda, y (iii) por aquellas cuentas a cobrar o pagar en divisa extranjera respecto a la sociedad que tiene la transacción registrada.

El Grupo desarrolló en 2021 parte de su actividad de infraestructura y edificación en Latinoamérica (13,2% del importe de la cifra de negocio). Asimismo, considerando que de acuerdo con el plan de negocio 2021-2024, el Grupo tiene la intención de aumentar significativamente las operaciones internacionales de manera que en 2024, el 31% de sus ingresos provenga de su actividad internacional, la exposición al riesgo de los tipos de cambio, si bien no ha tenido un impacto significativo en el primer semestre del ejercicio 2022 ni en 2021, puede verse incrementada significativamente en el futuro y afectar los resultados de explotación y situación financiera del Grupo.

Para gestionar estos riesgos, Urbas tiene establecida políticas y directrices que tienen por objetivo reducir la exposición a la volatilidad de los tipos de cambio y de tipos interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones en los resultados y flujos de caja, manteniendo un coste de deuda global adecuado. Además, a la fecha de este Documento de Registro Urbas está analizando el uso de instrumentos derivados financieros de cobertura de tipos de cambio, estrategia que, en sí misma, no está exenta de riesgos como, por ejemplo, el riesgo de contrapartida que conllevan este tipo de coberturas. Sin embargo, estas estrategias de gestión pueden resultar infructuosas, pudiendo perjudicar el negocio, la situación financiera, los resultados de operaciones y la generación de caja del Grupo.

Si el Grupo Urbas no fuese capaz de gestionar de manera efectiva su exposición a los tipos de cambio de divisas o tasas de interés, la situación financiera, los resultados operativos y/o los flujos de caja del Grupo Urbas podrían verse afectados.

## **B) RIESGOS OPERACIONALES**

### **7) *Riesgos relacionados con la estrategia de crecimiento del Grupo y obtención de rentabilidad a través de adquisiciones de empresas o negocios y/o de activos inmobiliarios.***

Una parte importante del éxito de la estrategia de crecimiento de Urbas consiste en la adquisición de sociedades con actividades o presencia en mercados estratégicos o activos inmobiliarios con potencial económico y/o a precios atractivos. En el contexto económico actual, las posibilidades de crecimiento mediante adquisiciones dependerán fundamentalmente de que el Grupo sea capaz de identificar oportunidades y disponga de los recursos financieros propios o ajenos, necesarios para llevar a cabo la adquisición planteada.

Por tanto, si en el futuro el Grupo Urbas no pudiese llevar a cabo adquisiciones de sociedades y/o activos debidos, entre otras causas, a la escasez de financiación o a las dificultades en las negociaciones para su adquisición, o no pudiese adquirir propiedades en condiciones favorables, su crecimiento podría verse limitado y retrasar el cumplimiento de las previsiones incluidas en su Plan de Negocio.

En los ejercicios 2020, 2021 y 2022 Urbas ha llevado a cabo las siguientes adquisiciones corporativas:

<b>Adquisiciones corporativas</b>	<b>%</b>	<b>Actividad</b>	<b>Importe adquisición</b> (Miles de euros)
Construcciones Murias, S.A.	100%	Construcción	612
Materiales Cerámicos y Materias Primas, S.L.	100%	Minería	11.345
<b>Total adquisiciones del ejercicio 2020</b>			<b>11.957</b>
Joca Ingeniería y Construcciones, S.A.	100%	Construcción	49.000
Construcciones Urrutia, S.A.	69,95%	Construcción	667
Ecisa Compañía de Construcciones, S.A.	100%	Construcción	41.619
Sainsol Energía, S.L.	100%	Energía	473
Nalmar Estate, S.L.)	100%	Inmobiliaria	15.195
Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.A.	100%	Inmobiliaria	1 euro
Sociedad Gestora de Viviendas, S.A.	100%	Inmobiliaria	1 euro
Alandalus Real Estate Gestión de Patrimonios S.L.	100%	Inmobiliaria	292
<b>Total adquisiciones ejercicio 2021</b>			<b>107.246</b>
Security Services KUO, S.L.	75%	Seguridad	120
Fortia Healthcare, S.L.	90%	Inmobiliaria	3 euros
Grupo Ingesser	100%	Ingeniería	930
Grupo CHR	100%	Inmobiliaria	9.081
<b>Total adquisiciones ejercicio 2022</b> <b>(hasta la fecha de este Documento de Registro)</b>			<b>10.131</b>
<b>Total adquisiciones período 2020 -2022</b> <b>(hasta la fecha de este Documento de registro)</b>			<b>129.334</b>

El valor razonable de los activos netos adquiridos identificados en el proceso de asignación del precio de adquisición de las combinaciones de negocio y de las adquisiciones de activo en los ejercicios 2020, 2021 así como de las ocurridas en el primer semestre de 2022 incluye entre otros al 30 de junio de 2022: (i) Fondos de comercio por importe de 41.405 miles de euros; (ii) Marcas por importe de 67.969 miles de euros; (iii) Otros activos intangibles (Clasificación, Derechos de explotación, Relaciones con clientes privados y Cartera de obra) por importe de 49.734 miles de euros y (iv) Activos por impuesto diferido por importe de 42.534 miles de euros.

Las adquisiciones del ejercicio 2020, aportaron al Grupo Urbas en dicho ejercicio ingresos ordinarios por importe de 15.317 miles de euros, un resultado de explotación (EBIT) de 8.025 miles de euros (que incluye un ingreso por toma de control de sociedades adquiridas de 8.670 miles de euros) y un resultado (beneficio) antes de impuestos de 7.510 miles de euros entre la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2020.

Las adquisiciones del ejercicio 2021, aportaron al Grupo Urbas en dicho ejercicio ingresos ordinarios por importe de 175.478 miles de euros, un resultado de explotación (EBIT) de 20.356 miles de euros (que incluye un ingreso por toma de control de sociedades adquiridas de 20.542 miles de euros), y un resultado antes de impuestos (beneficio) de 17.049 miles de euros entre la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2021.

Las adquisiciones del primer semestre del ejercicio 2022 (Kuo y Fortia), aportaron al Grupo Urbas en dicho ejercicio ingresos ordinarios por importe de 1.122 miles de euros, un resultado de explotación (EBIT) negativo de (69) miles de euros y un resultado (pérdida) antes de impuestos de (73) miles de euros entre la fecha de adquisición y el 30 de junio de 2022.

A la fecha del presente Documento de Registro, Urbas está llevando a cabo el proceso de identificación de los activos netos adquiridos y asignación del precio respecto de las adquisiciones del Grupo Ingeser y del Grupo CHR ocurridas en el segundo semestre de 2022.

Urbas no puede garantizar que dichas o futuras adquisiciones vayan a tener éxito ni que, en caso de que lo sean, generen para el Grupo los beneficios y sinergias esperadas. Asimismo, las mencionadas adquisiciones implican riesgos adicionales, como la existencia de hechos imprevistos, vicios o contingencias materiales que no hubieran sido identificados durante la realización de los procesos de revisión (“due diligence”) de la situación financiera, legal, laboral, fiscal y técnica, y/o una valoración independiente del negocio de las entidades o activos a adquirir, efectuados con carácter previo a la adquisición o dificultades en la integración de las operaciones adquiridas que podrían causar alteraciones o redundancias. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría, entre otras cuestiones, determinar la necesidad de incurrir en costes superiores a los estimados (que pudieran incluso hacer necesario acometer ajustes en el negocio) y requerir un nivel de dedicación y atención por parte de la dirección y el personal del Grupo que merme sus recursos o impida que los mismos se destinen al desarrollo de otras actividades propias del negocio del Grupo Urbas, lo que podría generar posibles efectos adversos sobre los ingresos operativos del Grupo.

Asimismo, Urbas podría tener participaciones no de control en terceras entidades, en cuyo caso Urbas podría no ser capaz de imponer sus políticas o modelos de gestión en dichas entidades ni, en última instancia, participar en su gestión.

Por tanto, los ingresos, beneficios y sinergias derivados de la adquisición de empresas o negocios sociedades por el Grupo Urbas podrían no estar en línea con los esperados o no llegar a materializarse. Adicionalmente, el fondo de comercio, la marca, otros activos intangibles adquiridos y los activos por impuestos diferidos contabilizados podrían sufrir un deterioro (véase el riesgo núm. 5). Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Urbas y afectar al cumplimiento del Plan de Negocio.

## **8) La fluctuación de los precios de los materiales de construcción y materias primas podría afectar negativamente a la Sociedad.**

El Grupo Urbas en su condición de promotor y constructor tanto de sus propias promociones como de obra contratada con terceros está expuesto a la fluctuación de los precios de los materiales de construcción y materias primas. Cualquier aumento de los precios de los materiales de construcción y materias primas podría impactar en los resultados operativos del Grupo como consecuencia del correspondiente aumento de los costes de construcción.

La tabla siguiente recoge la evolución de los precios entre enero de 2021 a agosto de 2022 de los principales materiales de construcción, materias primas y la energía que la Sociedad considera relevantes:

	<b>Acero</b>	<b>Aluminio</b>	<b>Cobre</b>	<b>Energía</b>
Variación precio medio enero 2021 a agosto 2022 (ambos inclusive)	45%	20%	(2)%	102%

Fuente: Estudio Evolución de los precios de las materias primas y su impacto en las obras de fecha de 19 de septiembre de 2022. Asociación Nacional de Constructores Independientes (ANCI).

La estimación del impacto medio que el alza de los precios de los materiales de construcción y la energía aplicada a cada tipo de obra supondría los siguientes incrementos medios, se detalla a continuación:

<b>Tipo de obra</b>	<b>2021</b>	<b>Enero 2021 a agosto 2022</b>
Carreteras.....	19 % - 20%	30%
Ferroviaria.....	13%	14%
Portuarias.....	13% a- 15%	20%
Hidráulicas .....	11%	15%
Edificación.....	8% - 10%	8%

Fuente: Estudio Evolución de los precios de las materias primas y su impacto en las obras de fecha de 19 de septiembre de 2022. Asociación Nacional de Constructores Independientes (ANCI).

En términos económicos, la coyuntura presente y previsible en el corto plazo es la de un fuerte incremento del nivel de precios de las materias primas, lo que ha derivado a su vez en un auge de la inflación (en España, la tasa de variación anual del IPC alcanzó en agosto de 2022 el 10,4%. Fuente: INE). El aumento de precios de las materias primas y la energía, junto con la incertidumbre existente, ha supuesto un aumento de la inflación a nivel global en los últimos meses. Asimismo, el sector de actividad de construcción se encuentra expuesto a la carencia y retraso en el suministro de materias primas necesarias para la construcción, remodelación y mantenimiento de inmuebles. Si en una coyuntura de aumento de los precios de los materiales de construcción y materias primas, el Grupo no fuese capaz de trasladar a sus clientes tanto públicos como privados ese aumento de los costes se podría producir una disminución de su resultado de explotación, lo cual provocaría un impacto negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Urbas.

Precisamente para paliar el impacto que esta situación ha supuesto en la ejecución de los contratos del sector público en España, el 2 de marzo se publicó el Real Decreto Ley 3/2022 de 1 de marzo, por el que se establece la revisión excepcional de precios en los contratos públicos de obras y que contiene una serie de medidas excepcionales para los contratos de obras. Estas medidas se modificaron y complementaron con la publicación del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, cuya disposición final trigésima séptima modifica determinados artículos del Real Decreto-ley 3/2022. Recientemente se han modificado nuevamente sus artículos 6 y 7 con la publicación del Real Decreto-Ley 14/2022 de 1 de agosto de medidas de sostenibilidad económica. Medidas similares se han adoptado en diferentes países en los que Urbas tiene actividad como Portugal.

En el primer semestre de 2022 el aumento de precios mencionado ha supuesto un incremento de costes estimado en 5.851 miles de euros, que representa un 5% de los ingresos del segmento de Edificación e Infraestructuras en dicho período. Urbas ha puesto en marcha diversas medidas y acciones para paliar el efecto de estos incrementos de costes, entre otras, reclamaciones de subidas precios en contratos con administraciones públicas de acuerdo con la normativa vigente y negociaciones individualizadas con clientes privados, así como renegociación y optimización de contratos de suministro de materiales firmados con proveedores, que le han permitido compensar y mitigar el aumento de costes experimentado en el primer semestre del ejercicio 2022.



**9) *Riesgo de incumplimiento de las previsiones y estimaciones incluidas en el plan de negocio.***

Urbas publicó en noviembre de 2021 su plan de negocio 2021- 2024 que incluye previsiones sobre la evolución futura de ciertas magnitudes financieras, según se recoge en la sección 7 de este Documento de Registro que se consideran vigentes a la fecha de este Documento de Registro. Estas previsiones corresponden a un período de 3 años (2022-2024) y se han basado, entre otros factores en el conocimiento y el desarrollo esperado e integración vertical de las de las distintas actividades en las que opera y operará en el futuro, así como en las expectativas de evolución futura del mismo.

En caso de que, por causas externas o internas, los resultados reales del Grupo difiriesen sustancialmente de las estimaciones y previsiones realizadas, los resultados, la situación financiera económica o patrimonial de la Compañía o el precio de cotización de las acciones de la Sociedad podrían verse negativamente afectadas.

**C) RIESGOS LEGALES**

**11) *Urbas y las sociedades del Grupo son parte en litigios, reclamaciones de carácter fiscal, y otros procedimientos judiciales.***

Urbas y las sociedades del Grupo son parte y pueden ser parte en el futuro en litigios, reclamaciones de carácter fiscal y otros procedimientos judiciales en el curso ordinario de sus negocios cuyo resultado es impredecible (véase sección 11.3 de este Documento de Registro).

El Grupo Urbas está sujeto a revisiones, exámenes y auditorías periódicas por parte de las autoridades fiscales con respecto a los impuestos en las jurisdicciones en las que opera y es parte y puede ser parte en el futuro en determinadas reclamaciones fiscales. En particular, Urbas es actualmente parte en determinados litigios fiscales abiertos en España por el impuesto sobre el valor añadido de ejercicios anteriores, cuyo proceso contencioso-administrativo se encuentra actualmente en marcha (véase un mayor detalle en la Nota 26.5 de las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2021). Aunque el Grupo considera que sus estimaciones fiscales son razonables, si una autoridad tributaria no está de acuerdo, el Grupo podría enfrentarse a una responsabilidad fiscal adicional, incluyendo intereses y sanciones. No puede haber garantías de que el pago de dichos importes adicionales no tenga un efecto adverso en los resultados, la situación financiera y/o los flujos de caja.

Al 31 de diciembre de 2021, Urbas tiene una provisión para litigios y reclamaciones por importe de 17.965 miles de euros.

Un resultado adverso o un acuerdo extrajudicial de éstos u otros litigios o contenciosos, presentes o futuros, podrían representar un coste significativo superior al importe provisionado y tener un efecto adverso en los negocios, la situación financiera, los resultados o la generación de caja del Grupo.

## **II. DOCUMENTO DE REGISTRO PARA EMISIONES SECUNDARIAS DE VALORES PARTICIPATIVOS**

### **1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE**

#### **1.1 Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en el Documento de Registro**

D. Juan Antonio Acedo Fernández, en nombre y representación de Urbas, en su condición de Presidente y Consejero Delegado de Urbas, asume la responsabilidad por el contenido de este Documento de Registro en el ejercicio de las facultadas que le fueron expresamente conferidas en virtud del acuerdo del Consejo de Administración de fecha 8 de julio de 2022.

#### **1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro sobre la información ofrecida en el Documento de Registro**

D. Juan Antonio Acedo Fernández, en la representación que ostenta, declara que, según su conocimiento, la información contenida en el presente Documento de Registro es conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

#### **1.3 Declaraciones e informes atribuidos a personas en calidad de expertos incluidos en el Documento de Registro**

En el presente este Documento de Registro se recogen información relativa a los informes de valoración de activos inmobiliarios elaborados a 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 principalmente por: (i) Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A. con domicilio profesional en Paseo de la Castellana 81, 28046 de Madrid, que ha tasado el 17% del valor de mercado de los activos inmobiliarios valorados; (ii) Arquitasa Sociedad de Tasación, S.A., con domicilio profesional en la calle José Abascal 44, 28003 de Madrid, que ha tasado el 68% del valor de mercado de los activos inmobiliarios valorados; (iii) Servicios Vasco de Tasaciones, S.A. (Servatas), con domicilio profesional en la calle Bertendona 4, 8ª Planta, 45008 Bilbao que ha tasado el 7% del valor de mercado de los activos inmobiliarios valorados; (iv) Gestvalt Sociedad de Tasación, S.A., con domicilio profesional en el Paseo de la Castellana 163, 28046 de Madrid, que ha tasado el 1% del valor de mercado de los activos inmobiliarios valorados; y (v) Agrupación Técnica de Valor, S.A. (AT Valor), con domicilio en la calle Velázquez 157, Planta 1, 28002 de Madrid, que ha tasado el 2% del valor de mercado de los activos inmobiliarios valorados, entidades homologadas como valoradores y cuya información se recoge en el presente Documento de Registro con su consentimiento.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún interés importante entre la Sociedad y los expertos independientes referidos anteriormente, salvo la relación estrictamente profesional derivada de la realización de los correspondientes informes de valoración de sus activos inmobiliarios.

#### **1.4 Declaración sobre la Información que proceda de un tercero incluida en el Documento de Registro**

Cuando la información del presente Documento de Registro procede de un tercero, dicha información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que la Sociedad tiene conocimiento de ello y puede determinarlo a partir de la información publicada por dicho tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría que la información reproducida fuera inexacta o engañosa. Además se indica la fuente o fuentes de la información.

#### **1.5 Declaración sobre la aprobación del Documento de Registro por parte de la autoridad competente**

Se deja constancia de que:

- El presente Documento de Registro ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”), en su condición de autoridad competente española conforme al Reglamento (UE) 2017/1129.
- La CNMV únicamente aprueba el presente Documento de Registro en la medida que alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el Reglamento (UE) 2017/1129.
- Dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo del emisor al que se refiere el presente Documento de Registro.
- El Documento de Registro ha sido elaborado como parte de un folleto simplificado de conformidad con el artículo 14 del Reglamento (UE) 2017/1129.

## **2. AUDITORES LEGALES**

### **2.1. Nombre y dirección de los auditores del emisor para el período cubierto por la información financiera histórica.**

Las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio 2021 fueron auditadas por Baker Tilly Auditores, S.L.P. (“**Baker Tilly**”), con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 137, 4ª planta, con C.I.F. B86300811, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 29348, folio 194, hoja M528304 e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S2106.

### 3. FACTORES DE RIESGO

Véase el Apartado I (“Factores de Riesgo”) del presente Documento de Registro.

### 4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

#### 4.1 Nombre legal y comercial del Emisor

La denominación completa de la Sociedad es Urbas Grupo Financiero, S.A. o abreviadamente y en el ámbito comercial “Urbas”.

Las marcas con las que opera el Grupo Urbas en su actividad inmobiliaria son “Ad Home”, “CHR”, “Fortia” y “Jaureguizar”; en su actividad de construcción son “CHR”, “Ecisa”, “Joca”, “Murias” y “Urrutia”, en sus actividades de energía “Sainsol” y “Ksilan”, en sus actividades de ingeniería y arquitectura “Ingesser”, y en su actividad de servicios de seguridad y vigilancia “Kuo”.

#### 4.2 Domicilio y forma jurídica de la Sociedad, identificador de entidad jurídica (LEI), legislación conforme a la que opera, país de constitución, dirección, número de teléfono del domicilio social (o lugar principal de actividad si difiere de este) y sitio web de la Sociedad, en su caso, con una cláusula que advierta de que la información incluida en el sitio web no forma parte del documento de registro a menos que se incorpore al mismo por referencia

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 8587, Libro 0, Sección 8, Folio 1, Hoja M-138308, y está provista del código de identificación fiscal A-08049793.

El identificador de entidad jurídica (código L.E.I.) de Urbas es 959800R7U7E76YMJG243.

Urbas fue constituida en Barcelona (España), por tiempo indefinido, conforme a la legislación española, mediante escritura de fecha 20 de octubre de 1944, otorgada ante el Notario de Barcelona, D. José Pérez Jofre de Villegas, con el número 879 de su protocolo, con la denominación social de “Urbanizaciones y Transportes, S.A.”. Adoptó su denominación actual mediante la escritura otorgada el 30 de septiembre de 2012 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Sáenz de Santa María Vierna, con el número 2.934 de su protocolo.

Urbas es una sociedad mercantil, con forma jurídica de sociedad anónima y se rige por el *Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital* y demás normativa aplicable en el ámbito del mercado de valores. Asimismo, Urbas como sociedad que opera en los sectores inmobiliario, de construcción, energía, ingeniería, arquitectura y servicios de vigilancia y seguridad está afectada por normativa específica de dichos sectores.

Urbas tiene su domicilio social en Madrid, en la Calle Gobelás número 15. El número de teléfono del domicilio social es el (+34) 91 861 58 96.

La página web corporativa de Urbas es [www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com).<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Ver Nota al pie de página 1.

## 5. DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL

### 5.1 Breve descripción de las principales actividades clave de la Sociedad.

#### I. El Grupo Urbas

El Grupo Urbas está integrado por un conjunto de más de 100 sociedades, dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos que operan en el ámbito nacional e internacional (principalmente en Argelia, Bolivia, Colombia, Oriente Medio, Panamá y Portugal) y que desarrollan las siguientes actividades de negocio:

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

En la última década y hasta el ejercicio 2020, la actividad del Grupo Urbas estuvo centrada en el negocio inmobiliario, en España y en concreto en la zona geográfica del Corredor del Henares (zona centro, Guadalajara y alrededores) y en la zona de costa de Vera (Almería). En el ejercicio 2020 Urbas inició un proceso de diversificación de actividades al adquirir la empresa constructora Murias y la empresa minera Ksilan.

En el ejercicio 2021 Urbas adquirió diversas empresas inmobiliarias: (i) Nalmar Estate, S.L.; (ii) Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. y (iii) Alandalus Real Estate Gestión de Patrimonios, S.L. (“Alandalus”); empresas constructoras: (iv) Joca Ingeniería y Construcción, S.A. (“Joca”); (v) Construcciones Urrutia, S.A. (“Urrutia”) y (vi) Ecisa Compañía General de Construcciones, S.A. (“Ecisa”); y del sector energético: (vii) Sainsol Energía, S.L. (“Sainsol”).

En el ejercicio 2022, Urbas ha adquirido: (i) una empresa de servicios de seguridad Security Services Kuo, S.L. (“Kuo”), (ii) el grupo promotor y constructor CHR, que incluye las entidades Aran 4 Promotora, S.L.; Asenor 2000, S.L.; CHR Europa Gestión y Construcción, S.L.; Desarrollos 5 Real Estate, S.L.; Desarrollos Urbanísticos Valladolid, S.L.; Evolution CHR Company, S.L.; Madrid Promlive, S.L.; Obras, Informes ,y Edificaciones, S.L.; Proyectos y Desarrollos Urbanísticos Madrid, S.L.; Ribera Partners, S.L.; Spacio Duero, S.L. y Trinder ítems, S.L. (“el grupo CHR”), (iii) una empresa de desarrollo y gestión de centros residenciales y sociosanitarios Fortia Healthcare, S.L. (“Fortia”) así como (iv) la unidad productiva del grupo de ingeniería y arquitectura Ingesser (“Ingesser”).

Con estas adquisiciones, Urbas ha diversificado su actividad tradicional inmobiliaria con actividades y complementarias y accesorias como la construcción, la ingeniería y arquitectura y las energías renovables, que se integran verticalmente, e inicia un proceso de expansión nacional (llegando a Vizcaya, Álava, Guipúzcoa, Andalucía, la Comunidad Valenciana y Castilla León) e internacional (principalmente en Argelia, Bolivia, Colombia, Oriente Medio, Panamá y Portugal).

A continuación se muestran las principales magnitudes del Grupo Urbas en el período cubierto por la información financiera histórica:

En el primer semestre del ejercicio 2022, el Grupo Urbas obtuvo unos ingresos de 160.780 miles de euros, un resultado (beneficio) de explotación (EBIT) de 10.002 miles de euros, un EBITDA (\*) de 14.838 miles de euros, un EBITDA ajustado (\*) de 26.078 miles de euros que supone un Margen EBITDA ajustado (\*) del 16,2%, y un resultado (beneficio) antes de impuestos del período de 16.913 miles de euros y un resultado (beneficio) consolidado del período de 15.651 miles de euros.

Al 30 de junio de 2022, el fondo de maniobra (\*) se situó en 532.711 miles de euros y el fondo de maniobra de explotación (\*) en 615.235 miles de euros, la deuda financiera bruta (\*) en 291.931 miles de euros y la deuda financiera neta (\*) en 269.389 miles de euros, la deuda financiera neta ajustada (\*) en 265.239 miles de euros, situándose la ratio de endeudamiento (\*) en el 45,52%. La deuda financiera bruta (\*) sujeta a garantía (respaldada por garantías reales) asciende a 237.805 miles de euros. La cartera (\*) de Infraestructuras y edificación al 30 de junio de 2022 es de 654.306 miles de euros, y el número medio de empleados en dicho período alcanzó los 1.081 empleados.

	<b>2021</b>	<b>Var. 21-20</b>	<b>2020</b>
	<b>Miles de euros</b>	<b>%</b>	<b>Miles de euros</b>
Importe neto de la cifra de negocios.....	201.552	836	21.522
Resultado explotación (EBIT) .....	14.026	93	7.270
EBITDA (*).....	20.910	143	8.594
EBITDA ajustado (*).....	25.877	354	5.702
Margen EBITDA ajustado % (*).....	12,8	-52	26,5
Resultado financiero (*).....	46.495	857	4.856
Resultado consolidado del ejercicio (*).....	60.133	500	10.027
Fondo de maniobra (*).....	465.772	56	297.966
Fondo de maniobra de explotación (*).....	567.524	16	487.899
Deuda Financiera Neta (*).....	239.139	12	214.310
Deuda Financiera Neta Ajustada (*).....	233.705	10	211.743
Ratio de endeudamiento % (*).....	39,9	-37	63,7
Cartera de Infraestructuras y edificación (*)...	479.047	595	68.936
Número medio de empleados.....	807	861	84

Al 31 de diciembre de 2021, el GAV del Grupo se situó en 826.193 miles de euros, el LTV (\*) en el 28,9% y el EPRA NDV (\*) en 602.293 miles de euros.

(\*) Medida alternativa de rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro).

Un acuerdo de financiación otorgado a una filial de Urbas, cuyo saldo pendiente al 31 de diciembre de 2021 asciende a 10,3 millones de euros, está sujeto al cumplimiento de determinados covenants financieros (en relación con el nivel de cumplimiento de EBITDA (\*) (EBITDA 2022, 2023 y 2024 superior a 6 millones de euros) y de Deuda Financiera Neta (DFN) (ratio DFN/EBITDA 2022, 2023 y 2024 menor o igual a 2), no existiendo covenants financieros adicionales. Hasta la fecha del presente Documento de Registro el Grupo Urbas ha cumplido con todas las ratios financieras (*covenants*) que le eran exigibles en cada momento, o en caso de incumplimiento obtuvo la correspondiente dispensa.

A continuación se incluye el desglose de la distribución del importe neto de la cifra de negocio por área de actividad en el período cubierto por la información financiera histórica:

En el primer semestre del ejercicio 2022, la cifra de negocios de la actividad de promoción inmobiliaria fue de 42.352 miles de euros, la de Infraestructuras y edificación 117.073 miles de euros, la de energía e industria 233 miles de euros, y la de Servicios 1.122 miles de euros.

	<b>2021</b>	<b>Var. 21-20</b>	<b>2020</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Miles de euros</b>	<b>%</b>	<b>Miles de euros</b>
Promoción inmobiliaria.....	15.926	157	6.205
Infraestructuras y edificación.....	184.471	1.104	15.317
Energía e industria.....	1.155	100	-
<b>Total.....</b>	<b>201.552</b>	<b>836</b>	<b>21.522</b>

A continuación se incluye el desglose del importe neto de la cifra de negocios aportado a la cuenta de resultados consolidada del Grupo Urbas por zonas geográficas en el período cubierto por la información financiera histórica:

En el primer semestre del ejercicio 2022, la cifra de negocios en España fue de 139.976 miles de euros, en el Resto de Europa 4.569 miles de euros, en América 15.676 miles de euros y en África 559 miles de euros.

	<b>2021</b>	<b>Var. 21-20</b>	<b>2020</b>
<b>Cifra neta de negocio por área geográfica</b>	<b>Miles de euros</b>	<b>%</b>	<b>Miles de euros</b>
España.....	165.471	669	21.522
Resto de Europa.....	8.924	100	-
América.....	26.599	100	-
África.....	560	100	-
<b>Total.....</b>	<b>201.552</b>	<b>837</b>	<b>21.522</b>

A continuación se muestra la distribución del EBITDA ajustado (\*) aportado a la cuenta de resultados consolidada del Grupo Urbas por sector de actividad en el período cubierto por la información financiera histórica:

En el primer semestre del ejercicio 2022, el EBITDA ajustado (\*) alcanzó en el sector de promoción inmobiliaria los 2.581 miles de euros, en el sector de Infraestructuras y edificación los 23.644 miles de euros, en el de energía e industria (100) miles de euros y en el de servicios los (47) miles de euros.

	<b>2021</b>	<b>Var. 21-20</b>	<b>2020</b>
<b>EBITDA ajustado (*)</b>	<b>Miles de euros</b>	<b>%</b>	<b>Miles de euros</b>
Promoción inmobiliaria.....	9.830	387	(3.428)
Infraestructuras y edificación.....	15.346	68	9.130
Energía e industria.....	701	100	-
<b>Total.....</b>	<b>25.877</b>	<b>354</b>	<b>5.702</b>

## II. Sectores de actividad

El Grupo Urbas se ha configurado, tras las adquisiciones corporativas de los ejercicios 2022, 2021 y 2020, como un conglomerado empresarial con actividades interrelacionadas y complementarias, el cual basa su modelo de negocio en la creación de valor mediante la gestión integral del ciclo inmobiliario, y la gestión de las actividades complementarias como las de ingeniería, arquitectura, energía y servicios.

Los sectores en los que opera Urbas serían:

### A. Promoción inmobiliaria

La actividad de promoción inmobiliaria incluye los negocios de: (i) promoción inmobiliaria (residencial – principalmente primera vivienda- y no residencial – terciario-hotelerero y naves industriales-); (ii) gestión de suelo; (iii) de gestión de activos en rentabilidad – centros comerciales, apartamentos, oficinas y locales principalmente-; (iv) el de gestión de cooperativas así como (v) el desarrollo y gestión de centros residenciales y sociosanitarios, bajo las marcas “Ad Home”, “CHR”, “Fortia” y “Jaureguizar”.

Una vez conseguida la reestructuración de la deuda financiera vinculada al negocio tradicional inmobiliario en el ejercicio 2021, Urbas puso en marcha su plan de negocio en el ámbito inmobiliario bajo la marca comercial “AdHome”. Como parte de dicho plan de negocio Urbas ha adquirido en 2021 y 2022 distintas entidades y activos inmobiliarios, en concreto:

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

(\*) Medida alternativa de rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro).



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

El **30 de septiembre de 2021**, Urbas adquirió el 100% de Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. y el 100% de Sociedad Gestora de Viviendas, S.A. (ambas entidades, el “**Grupo Jaureguizar**”), entidades domiciliadas en Bizkaia y dedicadas a la promoción inmobiliaria y a la gestión de cooperativas por importe de 2 euros, pagados en efectivo. El Grupo Jaureguizar cuenta con más de 35 años de experiencia en promoción residencial con más de 7.500 viviendas entregadas. Jaureguizar cuenta con una cartera de 2.400 viviendas en distintas fases de desarrollo, encontrándose gran parte de la misma en la punta norte de la isla de Zorrotzaure en Bilbao.

El **28 de diciembre de 2021**, Urbas adquirió, el 100% de Alandalus Real Estate Gestión de Patrimonios, S.L., (“**Alandalus**”) domiciliada en Sevilla y dedicada a la promoción y que cuenta con varios proyectos en marcha en el sector de la vivienda protegida en Andalucía, por un importe de 202 miles de euros, pagados en efectivo. Alandalus está fundamentalmente enfocada al negocio residencial en alquiler (“Build to Rent” o “BTR”) con proyectos en marcha en distintas fases de desarrollo para levantar 620 viviendas destinadas a alquiler en Sevilla y en Granada, que se construirán mediante proyectos llave en mano para la venta a terceros.

El **9 de mayo de 2022**, Urbas adquirió el 90% de Fortia Healthcare, S.L. (“**Fortia**”) domiciliada en Madrid y dedicada al desarrollo y gestión de centros residenciales y sociosanitarios para la tercera edad por un importe de 3 euros, pagados en efectivo.

Desde su adquisición, Fortia está evaluando varias oportunidades para el desarrollo de centros residenciales mediante proyectos llave en mano para la venta a terceros, guardándose la opción de gestionar las residencias que construirá o para su adquisición junto a otros inversores y posterior gestión.

Entre los clientes de Fortia se encuentra Care Property Spain, S.L. (“CPI Spain”), entidad propiedad al 100% de Care Property Invest NV (“CPI”), sociedad de inversión inmobiliaria regulada (RREC, Regulated Real Estate Company) domiciliada en Bélgica y cotizada en Euronext, especializada en el sector de las residencias y asistencia sanitaria para personas mayores y con discapacidad. El acuerdo marco firmado entre Fortia y CPI en febrero de 2022 se centra, inicialmente, en la construcción y el desarrollo de residencias de mayores en Madrid, Andalucía, Galicia y Aragón, alineados con la estrategia de inversión de CPI para invertir en España un importe potencial no vinculante de hasta 140 millones de euros. Urbas será responsable del desarrollo inmobiliario de los proyectos mediante la adquisición de los suelos, la construcción y la ejecución completa de los proyectos ‘llave en mano’ que serán adquiridos por CPI mediante un acuerdo adicional. Urbas y CPI trabajarán en paralelo en la identificación de otras posibles ubicaciones para continuar aumentando el porfolio de activos inicial, así como en la selección y negociación con operadores de primer nivel especializados en la gestión de residencias en los mercados más atractivos de España.

El **31 de agosto de 2022**, Urbas adquirió el 100% del grupo promotor y constructor CHR, domiciliado en Burgos, con una cartera de 1.000 viviendas en distintas fases de desarrollo distribuidas en 23 promociones, por un importe de 9 millones de euros que se abonan mediante la emisión y suscripción por parte de los vendedores de obligaciones convertibles.

A continuación se muestran las principales magnitudes de la actividad de promoción inmobiliaria del Grupo Urbas en el período cubierto por la información financiera histórica:

En el primer semestre del ejercicio 2022, el Grupo Urbas obtuvo en la actividad inmobiliaria unos ingresos de 42.352 miles de euros, un resultado (beneficio) de explotación (EBIT) de 1.708 miles de euros, un EBITDA (\*) de 2.674 miles de euros, un EBITDA ajustado (\*) de 2.581 miles de euros que supone un Margen EBITDA ajustado (\*) del 6,1%, un resultado financiero negativo de (3.948) miles de euros, y un resultado (pérdida) antes de impuestos de (2.240) miles de euros. El número medio de empleados en dicho período se situó en 119 empleados.

<b>Miles de euros</b>	<b>2021</b>	<b>Var. 21-20 %</b>	<b>2020</b>
Importe neto de la cifra de negocios.....	15.926	157	6.205
Resultado de explotación (EBIT).....	6.679	1.017	(728)
EBITDA (*).....	7.278	1.458	(536)
EBITDA ajustado (*).....	9.830	387	(3.428)
Margen EBITDA ajustado % (*).....	61,7	202	(55,2)
Resultado financiero (**).....	54.233	917	5.332
Resultado antes de impuestos (**).....	60.251	1.223	4.604

Los Ingresos estimados de promociones inmobiliarias (\*) al 31 de diciembre de 2021 ascienden a 361.220 miles de euros.

Se incluye a continuación el desglose del importe neto de la cifra de negocios aportado a la cuenta de resultados consolidada del Grupo Urbas por los distintos negocios incluidos en la actividad de promoción inmobiliaria en el período cubierto por la información financiera histórica:

En el primer semestre del ejercicio 2022, la cifra neta de negocio de la actividad inmobiliaria por importe de 42.352 miles de euros se distribuye entre: (i) Promoción inmobiliaria por 11.400 miles de euros, (ii) Gestión de suelo por 23.817 miles de euros, (iii) Activos en rentabilidad por 3.838 miles de euros y (iv) Gestión de cooperativas y otros ingresos por 3.297 miles de euros.

<b>Cifra neta de negocio de la actividad inmobiliaria</b>	<b>2021 Miles de euros</b>	<b>Var. 21-20 %</b>	<b>2020 Miles de euros</b>
Promoción inmobiliaria.....	3.751	26	2.970
Gestión de suelo.....	4.375	116	2.024
Activos en rentabilidad.....	4.472	269	1.211
Gestión de cooperativas y otros ingresos.....	3.328	100	-
<b>Total.....</b>	<b>15.926</b>	<b>157</b>	<b>6.205</b>

(\*) Medida alternativa de rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro).

## **A.1 Promoción inmobiliaria**

La primera línea de actividad de Urbas es la promoción inmobiliaria, que se centra por un lado en la promoción residencial, en particular, en el desarrollo de proyectos inmobiliarios principalmente viviendas de primera residencia y, por otro, en la promoción no residencial, tanto de terciario-hotelerero como de naves industriales.

### **A.1.1 Descripción y fases**

La promoción y construcción de inmuebles residenciales pasa por las siguientes fases:

#### *(i) Identificación del suelo*

En esta fase, Urbas busca suelos en las áreas estratégicas valiéndose de su conocimiento de la zona y diferentes agentes teniendo acceso a suelos de entidades financieras, propietarios privados, promotores, administración, fondos de inversión, etc. Tras la localización se hace un primer análisis con parámetros básicos de localización, situación urbanística, precio de compra y de venta final tras el que se decide si se estudia en más profundidad.

Una vez pasado este primer filtro se hace un análisis más detallado que incluye estudios de viabilidad, estudios de mercado en profundidad, análisis de la ordenanza y urbanismo, programación, análisis de la competencia y, en ocasiones, un anteproyecto de encaje de superficies y tipologías en la parcela. Si una vez integrada la información se obtienen rentabilidades en general superiores al 16% de margen bruto, se propone la compra. Si ésta es aprobada por el Comité de Dirección se propone a la fuente financiadora y, en caso positivo, se inicia el proceso de compra. Generalmente se plantea como una señal, reserva o contrato privado con un 10% del precio y la escrituración a 3 meses una vez que la due diligence técnica ha sido satisfactoria.

#### *(ii) Proceso de definición del producto*

En este proceso intervienen varios departamentos que van trabajando en paralelo todos los aspectos necesarios para la puesta en marcha del proyecto.

El departamento comercial junto con la Dirección Territorial redacta un documento de lanzamiento definiendo en base de análisis de mercado el producto más conveniente en cuanto al número de dormitorios, principales calidades, superficies de estancias, zonas comunes, etc. También se define el precio medio de venta, todo ello de acuerdo con el documento de propuesta de compra.

El departamento técnico se encarga de solicitar al equipo de arquitectos el proyecto básico, con los requisitos de programa propuesto por el departamento comercial y la delegación de la zona. Se define el producto tanto desde el punto de vista técnico (memoria de calidades) como desde el punto de vista comercial (tipologías, precios, superficies, etc.) y se realiza de nuevo un estudio económico para determinar si se mantienen las rentabilidades del estudio inicial aprobado por el comité correspondiente.

Otros aspectos que Urbas considera relevantes en la definición de proyectos son la eficacia energética y la eco-sostenibilidad de los procesos de ejecución y de mantenimiento de los edificios a desarrollar.

Todo esto se somete de nuevo a la aprobación del Comité de Dirección y si el proyecto tiene luz verde, el departamento técnico encarga el proyecto de ejecución y pide presupuesto a varias constructoras, mientras que el departamento comercial va preparando la salida a la venta de la nueva promoción.

*(iii) Construcción*

Previamente al inicio de la obra conjuntamente con la constructora elegida se desarrolla una profunda revisión de cada uno de los proyectos que se llevan a cabo. De esta forma, se asegura que en todas las promociones se han tenido en cuenta los criterios de Urbas en cuanto a diseño y ejecución.

El departamento técnico además realiza el seguimiento y control, tanto en fase de proyecto como en ejecución de obra, de las urbanizaciones en las que Urbas ha sido adjudicatario de la condición de agente urbanizador.

*(iv) Comercialización*

Tras la definición de producto, desde el departamento comercial se prepara la salida a venta de la nueva promoción.

Lo primero es diseñar una estrategia comercial acorde con el proyecto concreto a comercializar, que pasa por las fases de:

- ✓ Selección de canales de venta: en función de la ubicación del proyecto y al público al que va dirigido, se decide el emplazamiento óptimo para el punto de venta, o si el proyecto requiere de canales alternativos y/o digitales que refuercen la venta, se seleccionan también aquellos más acordes.
- ✓ Diseño y montaje del punto de venta: se realiza un concurso entre al menos 2 proveedores y se selecciona al más adecuado teniendo en cuenta tanto el coste como el tiempo de montaje de los puntos de venta acordes con la identidad corporativa de Urbas.
- ✓ Selección y formación de la fuerza de ventas: en cada promoción se lleva a cabo la comercialización a través de fuerza interna de ventas o a través de acuerdos con empresas especializadas en comercialización de inmuebles, todo ello con el fin de utilizar los recursos disponibles de la forma más eficiente posible.
- ✓ Elaboración de la documentación comercial: la agencia de publicidad bajo la dirección de marketing y ventas elabora todo el material necesario para la comercialización.
- ✓ Campaña de publicidad: el departamento de marketing encarga a la agencia de medios, la elaboración de un plan de medios y una campaña que cumplan con los objetivos definidos por ventas y que se ajusten al presupuesto y estrategia comercial fijados desde la dirección comercial.
- ✓ Fijación de objetivos: se definen los objetivos para el punto de venta.
- ✓ Inicio de la venta: con la información comercial básica se publican en la web de Urbas los datos de la promoción para captar interesados. Posteriormente, con la apertura del punto de venta acaba la fase de pre-comercialización y se inicia la fase de comercialización y venta.
- ✓ Evaluación y nuevas medidas a adoptar: mensualmente, se evalúan los resultados obtenidos y las impresiones recogidas en el punto de venta o en la página web y se fijan las nuevas acciones comerciales.

Por lo que respecta a la estrategia comercial, Urbas apuesta a la fecha de este Documento de Registro por la marca como valor principal, unida a la voluntad de búsqueda de soluciones adaptadas a las necesidades de una demanda cada vez más exigente y que tiene dificultades de acceso a una vivienda.

Los compromisos de venta firmados con clientes se materializan en 2 tipos de documentos:

- (i) Documento de reserva: mediante la entrega de una señal (cantidades que normalmente oscilan entre 2.000 y 5.000 euros), el cliente formaliza con este documento su intención de adquirir una concreta vivienda o bien inmueble a un precio determinado y de firmar el contrato de compraventa a partir del momento en que se obtenga la licencia de obra. Por su parte, Urbas se compromete a no continuar con la comercialización de esa concreta vivienda o bien inmueble que ha quedado reservado.
- (ii) Contrato de compraventa: mediante este contrato, comprador y vendedor asumen el compromiso firme de transmisión futura de la vivienda o bien inmueble, a partir del momento en que éste se encuentre disponible, una vez obtenida la licencia de primera ocupación. Se establecen condiciones de plazo de entrega y el calendario de pagos que debe realizar el cliente hasta el momento de la transmisión, en líneas generales un 20% del precio total en el caso de primera residencia y un 30% en el caso de segunda residencia. En este contrato se establecen, asimismo, las garantías a facilitar por el vendedor por las cantidades entregadas a cuenta y cláusulas de penalización en caso de incumplimiento.

#### ***A.1.2 Tipo de vivienda promovida y construida***

##### (i) Vivienda libre

A la fecha de este Documento de Registro, los proyectos de vivienda libre que está desarrollando Urbas están dirigidos tanto a primera como a segunda residencia, si bien la Sociedad tradicionalmente ha estado más presente en primera residencia. El público objetivo es generalmente de un nivel socioeconómico medio, aunque fundamentalmente depende de la localización de la promoción.

Igualmente se han desarrollado y se están desarrollando tanto proyectos de vivienda en bloque como unifamiliares. Por otro lado, Urbas, además de pre-comercializar y comercializar las nuevas promociones, ha eliminado en su totalidad el stock histórico de producto terminado.

A 31 de diciembre de 2021, la cartera de promoción inmobiliaria en desarrollo incluye 859 viviendas libres.

##### (ii) Vivienda protegida

Dependiendo de las localizaciones, la vivienda protegida sigue aportando rentabilidades interesantes, sobre todo a futuro, ya que la vivienda libre subirá de precio a mayor velocidad que la protegida, incrementando la demanda de vivienda protegida. Por esa razón, Urbas sigue confiando en este tipo de producto.

A 31 de diciembre de 2021, la cartera de promoción inmobiliaria en desarrollo incluye 1.751 viviendas con distintos tipos de protección social en Vizcaya, Guipúzcoa, Guadalajara y Sevilla.

### A.1.3 Promociones. Fases de los proyectos

Las distintas fases en las que se puede encontrar un proyecto de promoción residencial son las que se describen a continuación:

- ✓ **Diseño:** Anteproyecto en desarrollo de planta y fachadas, según el programa de necesidades creado por la compañía en base a los análisis de mercado de oferta y demanda.
- ✓ **Precomercialización:** Existe información básica de ventas (como tipologías o calidades) y se genera lista de espera de clientes antes de pasar a la fase de comercialización.
- ✓ **En comercialización:** Con formalización de reservas y/o contratos de venta.
- ✓ **En construcción:** Licencia de obra obtenida.
- ✓ **Promociones terminadas y en escrituración:** Terminada la obra de edificación y obtenida licencia de primera ocupación.

Al 31 de diciembre de 2021, la cartera de promoción residencial en desarrollo incluye 28 promociones residenciales que prevén la entrega de 2.610 viviendas según el siguiente detalle:

Promoción residencial (unidades)	Número de unidades		
	Total	Libre	Protegida
Viviendas en diseño <sup>(i)</sup>	212	114	98
Viviendas en pre-comercialización <sup>(ii)</sup>	248	-	248
Viviendas en comercialización <sup>(iii)</sup>	1.982	745	1.237
Viviendas terminadas y en escrituración <sup>(iv)</sup>	168	-	168
<b>Total</b>	<b>2.610</b>	<b>859</b>	<b>1.751</b>
Venta a terceros (Build to Sell o "BTS") <sup>(1)</sup>	773	386	387
Venta para alquiler (Build to Rent o "BTR") <sup>(2)</sup>	777	230	547
Venta en régimen de Cooperativa <sup>(3)</sup>	1.060	243	817

<sup>(1)</sup> Viviendas para venta directa a terceros o Build to Sell ("BTS").

<sup>(2)</sup> Viviendas para alquiler o Build to Rent ("BTR") se refiere a proyectos llave en mano por los que se entregan un edificio terminado a un tercero quien lo va a explotar mediante el alquiler a inquilinos.

<sup>(3)</sup> Viviendas en régimen de cooperativa se refieren a viviendas construidas y entregadas a cooperativas.

<sup>(i)</sup> 3 Promociones localizadas en las provincias de Guadalajara, Vizcaya y Guipúzcoa. Incluye una promoción en régimen de cooperativa en Vizcaya (84 viviendas libres), una promoción BTS en Guipúzcoa (30 viviendas libres) y una promoción BTR en Guadalajara (98 viviendas protegidas).

<sup>(ii)</sup> 2 Promociones localizadas en las provincias de Vizcaya y Guadalajara. Incluye una promoción en régimen de cooperativa en Vizcaya (150 viviendas protegidas) y una promoción BTS en Guadalajara (98 viviendas protegidas). El número de unidades en cartera de preventas o reservadas es de 9 viviendas

<sup>(iii)</sup> 22 Promociones localizadas en las provincias de Vizcaya, Guipúzcoa, Guadalajara, Huesca, Málaga, Almería, Granada y Sevilla. Incluye cinco promociones en régimen de cooperativa (658 viviendas (499 protegidas y 159 libres) en Vizcaya), cuatro promociones BTR (679 viviendas: 230 viviendas libres en Vizcaya y 449 viviendas protegidas en Sevilla) y trece promociones BTS (645 viviendas: 197 viviendas protegidas en Sevilla, 87 viviendas libres en Granada, 53 viviendas libres en Málaga, 15 viviendas libres en Almería, 42 viviendas libres en Huesca, 103 viviendas libres en Guadalajara y 92 viviendas protegidas y 56 viviendas libres en Guipúzcoa). El número de unidades en cartera de preventas o reservadas es de 433 viviendas. El número de unidades vendidas asciende a 270 viviendas. El número de unidades en proceso de construcción ascienden a 620.

<sup>(iv)</sup> 1 Promoción localizada en Vizcaya, en régimen de cooperativa (168 viviendas protegidas). El número de unidades vendidas asciende a 168 viviendas.

La tipología de producto incluye desde vivienda protegida a residencial de nivel medio; y desde primera residencia en Guadalajara, Vizcaya, Guipúzcoa, Málaga, Granada y Sevilla a segunda vivienda en Almería, Huesca. Granada (Almuñecar) y Málaga (Benalmádena).

Al 31 de diciembre de 2021, los ingresos estimados de promoción inmobiliaria residencial (\*) ascienden a:

<b>Promoción residencial</b>	<b>Miles de euros</b>		
	<b>Total</b>	<b>Libre</b>	<b>Protegida</b>
BTS <sup>(1)</sup>	167.574	106.435	61.139
BTR <sup>(2)</sup>	134.868	66.000	68.868
Cooperativas <sup>(3)</sup>	18.620	2.958	15.662
<b>Ingresos estimados promoción inmobiliaria residencial (*)</b>	<b>321.062</b>	<b>175.393</b>	<b>145.669</b>

(1) El precio medio estimado de la vivienda BTS ascendería a 217 miles de euros (vivienda libre: 276 miles de euros y vivienda protegida 158 miles de euros).

(2) El precio medio estimado de la vivienda BTR ascendería a 174 miles de euros.

(3) Los ingresos de cooperativas solo incluyen los honorarios de gestión de dichas cooperativas. Los ingresos estimados por la construcción de las viviendas a entregar a dichas cooperativas se recogerían bajo el segmento de Edificación e Infraestructura y ascenderían aproximadamente a 213.546 miles de euros, que resultaría en un precio medio por vivienda entregada a la cooperativa de 201 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2021 la cartera de promoción no residencial en desarrollo es la siguiente:

<b>Promoción no residencial</b>	<b>Residencia de estudiantes <sup>(i)</sup></b>	<b>Suelo Logístico <sup>(ii)</sup></b>
Metros cuadrados (m <sup>2</sup> )	9.719	155.270
Ingresos estimados (miles de euros)	14.714	25.464
<b>Ingresos estimados de promoción inmobiliaria no residencial (*) (miles de euros)</b>	<b>40.178</b>	

(i) Localizada en Montequinto Dos Hermanas (Sevilla) cercana a la Universidad Pablo de Olavide. La Residencia “Entrenúcleos” se prevé que disponga de 234 habitaciones y capacidad para 351 plazas. A la fecha de este Documento de Registro no se ha iniciado el desarrollo, estando previsto el mismo en el ejercicio 2023.

(ii) Suelo industrial para naves logísticas localizado en Meco (Madrid) en proceso de venta.

## A.2 Gestión del suelo

El Grupo Urbas está especializado en la adquisición de suelos en cualquier estado de calificación urbanística para su transformación o posterior venta. La fase de transformación se lleva a cabo mediante el diseño y posterior tramitación de modificaciones en el uso o planteamiento actual, creando, como producto, suelo finalista apto para su posterior edificación o venta.

La creación de valor del negocio del suelo depende de la correcta gestión administrativa y urbanística del mismo, ya que el valor de mercado del suelo aumenta a medida que avanzan las distintas fases administrativas de gestión, y se va dotando al mismo de las infraestructuras necesarias para la posterior construcción (calles, aceras, suministros de electricidad, agua, gas, etc.).

(\*) Medida alternativa de rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro).

Las distintas actividades relativas a la gestión del suelo comprenden las siguientes actuaciones: (i) búsqueda de terrenos susceptibles de desarrollo urbanístico o de promoción; (ii) gestión urbanística de los terrenos adquiridos, y (iii) venta de suelo transformado (finalista), bien a terceros o bien a empresas del Grupo Urbas para la realización sobre el mismo de actuaciones de promoción y construcción.

A la fecha de este Documento de Registro, Urbas sigue trabajando en la localización de nuevos suelos para invertir, así como en acelerar las tareas de urbanismo para el desarrollo de los suelos que tiene en cartera.

Las distintas actividades relativas a la gestión del suelo comprenden las siguientes actuaciones:

(a) Búsqueda de terrenos susceptibles de desarrollo urbanístico o de promoción

En las actuales circunstancias del mercado esta actividad se centra fundamentalmente en la búsqueda y análisis de suelos finalistas que a los precios actuales de adquisición puedan permitir el desarrollo de promociones.

Una vez localizado un terreno, se procede al estudio del proyecto desde 3 puntos de vista distintos:

- ✓ Técnico. Se analiza si la parcela reúne todos los requisitos urbanísticos de suelo finalista, los parámetros urbanísticos, situación de cargas, así como un primer análisis de las características de la posible implantación de un futuro proyecto en cuanto a número de sótanos, altura de edificación, accesos y costes de la ejecución del proyecto.
- ✓ De mercado. Desde el estudio de la demanda y la oferta en la zona en la que se ubica el suelo, se esboza la tipología de edificación, el rango de precio de venta de la edificación y los ritmos de venta esperados.
- ✓ Económico. A la vista de la primera estimación de costes e ingresos de las edificaciones proyectadas, se estudia el precio máximo de adquisición para el suelo analizado, así como las condiciones de pago. En función de los resultados de los distintos aspectos del estudio, Urbas valora la oportunidad de adquirir o no el suelo para su posterior desarrollo.

(b) Gestión urbanística de la cartera de suelo de la Sociedad

La gestión urbanística del suelo en cartera requiere de un equipo técnico y humano especializado. Urbas cuenta con un conjunto de expertos en gestión urbanística con una dilatada experiencia y un conocimiento de los trámites y el desarrollo del proceso urbanístico en general. Ambos elementos suponen una especialización en la tramitación urbanística que representa un hecho diferenciador respecto de otras empresas que operan en el sector inmobiliario, ya que el conocimiento de la gestión y desarrollo urbanístico permiten a Urbas un importante ahorro de costes y tiempo.

Por otra parte, conviene destacar que la gestión urbanística del suelo aporta un importante valor añadido al proceso de promoción residencial. Esto es así en la medida en que el valor de mercado del suelo aumenta según avanzan las distintas fases de la gestión administrativa del suelo y también a medida que avanzan las infraestructuras necesarias para la posterior construcción de viviendas.

En este sentido, los mayores incrementos de valor suelen producirse con el paso de suelo no urbanizable a suelo urbanizable, con la aprobación del Proyecto de Urbanización y con la terminación de las obras de urbanización.



En los últimos años la actividad se ha centrado fundamentalmente en las fases de gestión y planeamiento previos al inicio de obras de urbanización. Esto se debe a que la mayor inversión en el desarrollo de un suelo tras la compra es la obra de urbanización, pero todos los pasos previos crean valor con un volumen de inversión bastante menor.

En el periodo de referencia de este Documento de Registro Urbas ha estado trabajando en los sectores donde está ya presente y que tienen mayor potencial. Se han constituido agrupaciones, se han contratado arquitectos y abogados urbanistas externos y se han retomado las reuniones con la administración para relanzar los desarrollos urbanísticos.

(c) Suelo finalista

Una vez culminado el desarrollo urbanístico de los suelos y obtenida su transformación en suelo finalista, apto para la promoción y construcción, Urbas inicia la comercialización del mismo a terceros, cuando no es identificado como un suelo a desarrollar en promoción por la Sociedad. Urbas suele vender el terreno urbano que no se queda para la promoción propia a otras inmobiliarias no especializadas en la gestión de suelo.

### Cartera de suelo

Al 30 de junio de 2022, el GAV (\*) de la cartera existente al 31 de diciembre de 2021, se ha reducido en 13.129 miles de euros (con una superficie de 296.725 m<sup>2</sup>) por la salida neta de suelo en distintas operaciones inmobiliarias efectuadas en el primer semestre de 2022, que han supuesto unos ingresos de aproximadamente 23.817 miles de euros.

La cartera de suelo del Grupo Urbas a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

<b>Cartera de suelo</b>	<b>Miles de euros</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</b>
Suelo listo para construir <sup>(i)</sup>	161.585	240.863	314.927
En planeamiento y urbanización <sup>(ii)</sup>	439.418	7.190.292	1.967.962
<b>Total edificable</b>	<b>601.003</b>	<b>7.431.155</b>	<b>2.282.888</b>
Rústico <sup>(iii)</sup>	46.177	10.345.970	-
<b>Valor de mercado (GAV <sup>(*)</sup>)</b>	<b>647.180</b>	<b>17.777.725</b>	<b>2.282.888</b>

<sup>(i)</sup> **Suelo listo para construir (Ready to Build):** suelos con instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución aprobados (o pendientes únicamente de modificaciones o subsanaciones complementarias o menores), urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, o en curso de ejecución de las obras de urbanización, y en los que se cumplen con las condiciones para realizar los trámites para la obtención de licencia de edificación e inicio de obras o en los que se permite, al menos, la simultaneidad de obras de urbanización con obras de edificación.

<sup>(ii)</sup> **Suelo en planeamiento y/o urbanización:** suelos que en virtud de planeamiento urbanístico pueden ser objeto de desarrollo y transformación, con instrumentos de planeamiento, gestión y/o ejecución en tramitación y/o pendientes de aprobación, o en los que se han iniciado las obras de urbanización.

<sup>(iii)</sup> **Suelo rústico:** suelos preservados por la ordenación territorial y urbanística para la transformación o desarrollo urbanístico.

(\*) Medida alternativa de rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro).

A 31 de diciembre de 2021, se presentan los siguientes datos sobre la cartera de suelo:

<b>Cartera de suelo</b>	<b>Miles de euros</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Número de viviendas <sup>(i)</sup></b>
Residencial	514.790	5.417.218	1.825.066	14.355
Industrial	56.092	875.918	268.573	
Terciario	30.121	1.138.019	189.249	
Rústico	46.177	10.345.970	-	
<b>GAV <sup>(*)</sup></b>	<b>647.180</b>	<b>17.777.125</b>	<b>2.282.888</b>	<b>14.355</b>

<sup>(i)</sup> Unidades de vivienda estimadas.

<b>Cartera de suelo</b>	<b>Miles de euros</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>)</b>
Andalucía	62.973	3.035.532	283.285
Aragón	15.418	55.390	13.809
Cantabria	1.494	9.820	8.838
Castilla La Mancha	185.240	2.428.634	525.730
Castilla y León	23.202	365.780	153.832
Cataluña	190	4.356	3.049
Comunidad Madrid	231.152	3.255.120	765.905
Comunidad Valenciana	12.983	6.376.805	9.757
Extremadura	2.129	10.293	-
Murcia	41.352	2.056.186	426.152
Principado Asturias	347	92.421	-
País Vasco	70.702	86.789	92.572
<b>GAV <sup>(*)</sup></b>	<b>647.180</b>	<b>17.777.125</b>	<b>2.282.888</b>

### A.3 Actividad de gestión de activos en rentabilidad

La gestión de activos en rentabilidad generó en el primer semestre de 2022 unos ingresos de 3.838 miles de euros (ejercicio 2021: 4.472 miles 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 55.743 m<sup>2</sup> y una ocupación media del 63%, 3 cines en Logroño y el País Vasco (total de 28 salas), 1 parking con 140 plazas en Lasarte-Guipúzcoa y más de 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.

Al 31 de diciembre de 2021, el valor de mercado (GAV <sup>(\*)</sup>) de los activos en rentabilidad es de 70.250 miles de euros.

### A.4 Actividad de gestión de cooperativas

Con la adquisición de Jaureguizar se inicia la actividad inmobiliaria de gestión de cooperativas, consistente en la prestación por medio de una entidad gestora, de servicios de asesoramiento y gestión integral de las cooperativas hasta la entrega de las viviendas por unos honorarios pactados por ambas partes. Urbas efectúa proyectos a medida para dichas cooperativas que pueden incluir aparte de esta gestión integral, la venta a la cooperativa de suelos y/o la construcción de sus viviendas.

<sup>(\*)</sup> Medida alternativa de rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro).

La entidad gestora desarrollará, conforme a los criterios de calidad de la empresa y al conocimiento específico de la gestión de autopromoción en régimen de cooperativa, un trabajo altamente especializado que incluye:

- El asesoramiento jurídico desde la constitución de la cooperativa, realizando los trámites administrativos necesarios para su correcta inscripción en el Registro de Cooperativas y el posterior asesoramiento en las obligaciones societarias.
- El asesoramiento en la búsqueda de suelo, y en el desarrollo urbanístico, de planeamiento y gestión si fuera necesario, asesoramiento técnico en el desarrollo del proyecto de edificación, en el proceso de selección de empresa constructora, de elevada complejidad por sus aspectos técnicos y jurídicos en lo que se refiere al contrato de ejecución de obras: plazos, precios, garantías, etc., y en la ejecución de la edificación, hasta la entrega de las viviendas en el plazo y costes establecidos.
- El asesoramiento legal, contable y económico.

Urbas en ocasiones puede vender su propio suelo a cooperativas y/o convertirse en la empresa constructora de las cooperativas.

Los honorarios facturados a las cooperativas por esta actividad de gestión integral se calculan en base a lo estipulado en los contratos de gestión. Los ingresos por la venta de suelo se incluyen en el epígrafe de Promoción inmobiliaria y los correspondientes a construcción en el segmento de Edificación e Infraestructura.

En el primer semestre de 2022, los ingresos de la actividad de gestión de cooperativas (honorarios de gestión) ascendieron a 3.297 miles de euros (ejercicio 2021: 3.328 miles de euros).

## **B. Infraestructuras y Edificación**

La actividad del área comprende todo el espectro del diseño y construcción de obras de todo tipo, que se pueden agrupar en:

- ✓ **Edificación residencial:** comprende la construcción de viviendas, urbanizaciones y aparcamientos entre otros.
- ✓ **Edificación no residencial:** comprende la construcción de edificaciones para uso no residencial, incluyendo centros administrativos, sanitarios, culturales y deportivos, entre otros.
- ✓ **Obra civil:** comprende el diseño y construcción de carreteras, puentes, canales, túneles, infraestructuras ferroviarias, obras aeroportuarias, hidráulicas, portuarias y marítimas entre otras.
- ✓ **Industria:** comprende la construcción de infraestructuras y equipamientos ligados al sector industrial y energético y otras actividades afines al sector de la construcción. Incluye proyectos integrados; proyecto y construcción civil y de la edificación; redes eléctricas; instalaciones ferroviarias; instalaciones electromecánicas; gaseoductos y oleoductos y mantenimiento de infraestructuras.

Las obras de edificación son realizadas por las sociedades constructoras adquiridas bajo las marcas de CHR, Ecisa Joca, Murias , y Urrutia en función de su tipología y localización geográfica, bien individualmente o mediante Uniones temporales de empresas (UTEs) en España o consorcios en el extranjero.

A continuación se muestran las principales magnitudes de dicha actividad en el período cubierto por la información financiera histórica:

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, el Grupo Urbas obtuvo en la actividad de Infraestructura y Edificación unos ingresos de 117.073 miles de euros, un resultado (beneficio) de explotación (EBIT) de 8.463 miles de euros, un EBITDA (\*) de 12.933 miles de euros, un EBITDA ajustado (\*) 23.644 miles de euros que supone un Margen EBITDA ajustado (\*) del 20,2%, un resultado financiero positivo de 10.866 miles de euros y un resultado (beneficio) antes de impuestos de 19.329 miles de euros.

Al 30 de junio de 2022, la cartera de infraestructuras y edificación (\*) asciende a de 654.307 miles de euros, y el número medio de empleados en dicho período se sitúa en 778 empleados. En este período, adquirió firmeza la sentencia judicial que aprobó la propuesta de modificación del convenio de acreedores de Joca resultando en una quita deuda financiera concursal (ingreso financiero) por importe de 14.844 miles de euros (véase sección 11.3 IV de este Documento de Registro).

	<b>2021</b>	<b>Var. 21-20</b>	<b>2020</b>
	<b>Miles de euros</b>	<b>%</b>	<b>Miles de euros</b>
Importe neto de la cifra de negocios.....	184.471	1.104	15.317
Resultado de explotación (EBIT).....	6.648	-17	7.998
EBITDA (*).....	12.933	72	7.513
EBITDA ajustado (*) .....	15.346	104	7.513
Margen EBITDA ajustado (*)% .....	8,3%	-83	49,0%
Resultado financiero.....	(7.738)	1.526	(476)
Resultado antes de impuestos.....	(1.090)	-114	7.522
Cartera de Infraestructuras y Edificación (*).....	479.047	595	68.936

Se incluye a continuación el desglose del importe neto de la cifra de negocios aportado a la cuenta de resultados consolidada del Grupo Urbas por los distintos negocios incluidos en la actividad de Infraestructuras y edificación en el período cubierto por la información financiera histórica:

En el primer semestre del ejercicio 2022 la cifra neta de negocio de la actividad de Infraestructuras y edificación por importe de 117.073 miles de euros incluye ingresos de: (i) Edificación residencial por 48.877 miles de euros; (ii) Edificación no residencial por 24.843 miles de euros; (iii) Obra civil por 38.388 miles de euros e (iv) Industria por 4.965 miles de euros.

	<b>2021</b>	<b>Var. 21-20</b>	<b>2020</b>
<b>Cifra neta de negocio de la actividad de Infraestructuras y edificación</b>	<b>Miles de euros</b>	<b>%</b>	<b>Miles de euros</b>
Edificación residencial.....	91.974	1.135	7.447
Edificación no residencial.....	19.222	269	5.209
Obra civil.....	58.702	2.106	2.661
Industria.....	14.573	100	-
<b>Total.....</b>	<b>184.471</b>	<b>1.104</b>	<b>15.317</b>

(\*) Medida alternativa de rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro).

Se incluye a continuación el desglose del importe neto de la cifra de negocios aportado a la cuenta de resultados consolidada del Grupo Urbas por tipo de cliente de la actividad de Infraestructuras y edificación en el período cubierto por la información financiera histórica:

En el primer semestre del ejercicio 2022 la cifra neta de negocio de la actividad de Infraestructuras y edificación por importe de 117.073 miles de euros se distribuye por tipo de cliente entre: (i) Público por 60.278 miles de euros, y (ii) Privado por 56.795 miles de euros.

	<b>2021</b>	<b>Var. 21-20</b>	<b>2020</b>
<b>Cifra neta de negocio de la actividad de Infraestructuras y edificación</b>	<b>Miles de euros</b>	<b>%</b>	<b>Miles de euros</b>
Público.....	91.066	616	12.722
Privado.....	93.405	3.499	2.595
<b>Total.....</b>	<b>184.471</b>	<b>1.104</b>	<b>15.317</b>

Se incluye a continuación el desglose de la cartera (\*) por los distintos negocios incluidos en la actividad de Infraestructuras y Edificación del Grupo Urbas en el período cubierto por la información financiera histórica:

Al 30 de junio de 2022, la cartera (\*) de Infraestructura y edificación asciende a 654.307 miles de euros y se distribuye por tipo de actividad en: (i) Edificación residencial por 279.497 miles de euros, (ii) Edificación no residencial por 167.575 miles de euros, (iii) Obra civil por 194.390 miles de euros y (iv) Industria por 12.845 miles de euros.

	<b>31 Diciembre 2021</b>	<b>Var. 21-20</b>	<b>31 Diciembre 2020</b>
<b>Cartera (*) por tipo actividad</b>	<b>Miles de euros</b>	<b>%</b>	<b>Miles de euros</b>
Edificación residencial.....	158.517	1.556	9.574
Edificación no residencial.....	103.943	210	33.565
Obra civil.....	200.584	684	25.797
Industria.....	16.003	100	-
<b>Total.....</b>	<b>479.047</b>	<b>595</b>	<b>68.936</b>

Se incluye a continuación el desglose de la cartera (\*) de Infraestructura y edificación por zona geográfica en el período cubierto por la información financiera histórica:

Al 30 de junio de 2022, la cartera (\*) de Infraestructura y edificación asciende a 654.307 miles de euros y se distribuye por zona geográfica en: (i) España por 552.235 miles de euros y en el (ii) Extranjero (\*) por 102.072 miles de euros.

(\*) Medida alternativa de rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro).

	<b>31 Diciembre 2021</b>	<b>Var. 21-20</b>	<b>31 Diciembre 2020</b>
<b>Cartera (*) por área geográfica</b>	<b>Miles de euros</b>	<b>%</b>	<b>Miles de euros</b>
España.....	337.417	389	68.936
Extranjero <sup>(i)</sup> .....	141.630	100	-
<b>Total.....</b>	<b>479.047</b>	<b>595</b>	<b>68.936</b>

<sup>(i)</sup> Al 30 de junio de 2022 la cartera (\*) en el extranjero que representa el 15,6% del total de la cartera (\*) se distribuye entre: Resto de Europa (4,5%); América (9,9%) y África (1,2%). Al 31 de diciembre de 2021 la cartera (\*) en el extranjero que representa el 29,6% del total de la cartera (\*) se distribuye entre: Resto de Europa (8,5%); América (19%) y África (2,1%).

Se incluye a continuación el desglose de la cartera (\*) de Infraestructura y edificación por tipo de cliente en el período cubierto por la información financiera histórica:

Al 30 de junio de 2022, la cartera (\*) de Infraestructura y edificación asciende a 654.307 miles de euros y se distribuye por tipo de cliente: (i) Público por 301.573 miles de euros y (ii) Privado por 352.734 miles de euros.

	<b>31 Diciembre 2021</b>	<b>Var. 21-20</b>	<b>31 Diciembre 2020</b>
<b>Cartera (*) por tipo de cliente</b>	<b>Miles de euros</b>	<b>%</b>	<b>Miles de euros</b>
Público.....	268.266	694	33.779
Privado.....	210.781	503	35.157
<b>Total.....</b>	<b>479.047</b>	<b>595</b>	<b>68.936</b>

Las principales características de las empresas constructoras adquiridas en 2022, 2021 y 2020 son las siguientes

### **Construcciones Murias, S.A.**

El 19 de marzo de 2020 Urbas adquirió el 100% de Construcciones. Murias, S.A. (“**Murias**”), entidad constructora que cuenta con más de 50 años de experiencia y se encuentra domiciliada en San Sebastián (Guipúzcoa) con presencia en España principalmente en Euskadi, y cuya actividad principal abarca la edificación residencial y la no residencial, por importe de 662 miles de euros, pagados en efectivo. Su ámbito de actuación incluye Euskadi, Navarra y la Comunidad de Madrid, con una proyección creciente en el resto del territorio nacional.

(\*) Medida alternativa de rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro).

Murias cuenta con una especialización en obra civil pública, disponiendo de uno de los parques de maquinaria de tierras y túneles más importantes de Euskadi. Murias centra su actividad en diversos campos, entre las cuales están las obras portuarias, las infraestructuras ferroviarias de alta velocidad, Estaciones Depuradoras de Aguas residuales, y también la edificación residencial y no residencial (colegios, residencias, edificios públicos, etc.), centros comerciales y aparcamientos.

Entre los clientes referentes de Murias destacan: en el País Vasco: el Gobierno Vasco, el Ayuntamiento de San Sebastián y la Autoridad Portuaria de Bilbao; en Navarra: Navarra de Suelo y Vivienda S.A.; a nivel Estatal: ADIF, Ministerio del Interior, Ministerio de Administraciones Públicas y Metro de Madrid.

Como proyectos emblemáticos de Murias cabe destacar:

- ✓ Construcción del Centro Penitenciario Norte III San Sebastián
- ✓ Construcción línea Alta Velocidad tramo Olite-Tafalla, con un trazado de 7,6 Kilómetros incluyendo la excavación de un túnel de 1.990 metros lineales
- ✓ Construcción nuevo edificio Obispado y sede de Mutualia en Bilbao.
- ✓ Prolongación muelle AZ-1 en el Puerto marítimo de Bilbao.

### **Construcciones Urrutia, S.A.**

El 4 de febrero de 2021, Urbas adquirió el 69,95% de Urrutia Construcciones, S.A. ("**Urrutia**"), entidad constructora domiciliada en Vitoria, cuya actividad principal abarca la edificación residencial y la no residencial por un precio fijo de 1 euro, pagado en efectivo y un precio variable estimado en 667 miles de euros, pagadero en efectivo o en acciones.

Construcciones Urrutia, S.A. se constituyó como Sociedad Anónima en Vitoria - Gasteiz el 26 de enero de 1972, si bien sus orígenes se remontan a 1939. Urrutia está especialmente cualificada en el sector de la edificación. Su actividad principal abarca tanto la edificación residencial como la no residencial, la urbanización y la promoción inmobiliaria, fundamentalmente de Viviendas de Protección Pública.

La compañía es una de las empresas de referencia en el sector de la edificación del País Vasco, y está clasificada por la Junta Consultiva del Ministerio de Hacienda con las más elevadas calificaciones en su especialidad.

Con la adquisición de Urrutia por parte de Urbas se han abierto otras vías de negocio para adaptarse a la evolución del mercado y a las necesidades de nuestros clientes, como son el mantenimiento y la rehabilitación de edificios y la colaboración con las Administraciones Públicas a través de la financiación público-privada.

Los clientes de referencia de Urrutia son el Grupo Arrasate, Neinor Homes, Biurban e Ibosa si bien se mantienen relaciones comerciales con otros clientes tanto públicos como privados.

Como proyectos emblemáticos de Urrutia cabe destacar:

- ✓ 166 Viviendas en Torre Garellano. Edificio en altura singular en zona emblemática de Bilbao.
- ✓ 144 Viviendas en Lutxana. Edificio de viviendas en el área metropolitana de Bilbao.

### **Ecisa Compañía de Construcciones, S.A.**

El 16 de febrero de 2021, Urbas adquirió el 100% de ECISA Compañía General de Construcciones, S.A. (“**Ecisa**”), entidad constructora domiciliada en Alicante y con presencia en España principalmente en la comunidad valenciana y a nivel internacional (Argelia), cuya actividad principal abarca la edificación residencial y la no residencial por importe de 41.619 miles de euros. Dicha deuda se capitalizó en la operación de ampliación de capital por compensación de créditos ejecutada en el ejercicio 2021.

La actual Ecisa nace en el año 1968, siendo una empresa familiar que desde sus orígenes se especializó en cimentaciones y estructuras de hormigón armado con el sistema plano reticular, un importante avance técnico de aquellos años sesenta que venía a sustituir al tradicional sistema de vigas.

En la década de los 80 extendió su actividad a las obras de edificación completa, con una importante presencia en el mercado de la obra pública. Desde los años 90, la compañía viene apostando por la diversificación en nuevas líneas de negocio como son la obra civil, la promoción inmobiliaria, el medio ambiente o la gestión de proyectos concesionales.

Actualmente Ecisa es una empresa de referencia en el Levante Español. Aunque se trata de una empresa especializada en la edificación en altura su ámbito de actuación se ha ido ampliando en los últimos tiempos a la edificación residencial y no residencial en general y a la obra pública.

Actualmente el 12% de su actividad se concentra en la obra civil, el 85% en la edificación y el 3% restante en Medio Ambiente. Por localización geográfica el 30% de su actividad se concentra en Levante, el 45% en la Comunidad de Madrid, el 15% en Argelia y el 10% restante a lo largo del resto de geografía nacional.

Actualmente el 40% de su cartera corresponde a clientes públicos y el 60% restante a privados. Entre los principales clientes de la compañía destacan Renfe, Ministerio de Transición Ecológica, Alibuilding, Metro de Madrid, la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de la Comunidad de Madrid “EMVS” y el Gobierno de Alemania para el que se está ejecutando la Embajada de Alemania en Argel.

Como proyectos emblemáticos de Ecisa cabe destacar:

- Construcción de edificio (rascacielos)de 196 viviendas en Benidorm para Alibuilding.
- Construcción de 88 viviendas en el Puente de Vallecas para la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid.
- Construcción de la Embajada de Alemania en Argelia.
- Construcción de Planta tratamiento residuos en Alicante.



### **Joca Ingeniería y Construcciones, S.A.**

El 7 de enero de 2021, Urbas adquirió el 100% de Joca Ingeniería y Construcciones, S.A. (“**Joca**”), entidad constructora domiciliada en Badajoz y especializada en la construcción de infraestructuras, entre las que destacan la obra civil, el tratamiento de aguas, la edificación dotacional y las instalaciones gasísticas, con presencia nacional e internacional en Portugal y en Latinoamérica (Bolivia, Colombia y Panamá) por importe de 49.000 miles de euros. Dicha deuda se capitalizó en la operación de ampliación de capital por compensación de créditos ejecutada en el ejercicio 2021.

El conglomerado de empresas que conforman el Grupo Joca está encabezado por Joca Ingeniería y Construcciones, S.A. entidad domiciliada en Badajoz que desarrolla su actividad en sectores de obra civil, edificación dotacional, mantenimiento de infraestructuras y el tratamiento de aguas.

En el sector de tratamiento de aguas, Joca despliega gran especialización y potencial al contar con un departamento específico de ingeniería de diseño, equipos para la construcción y también recursos para la posterior explotación.

Intervías, S.L es su filial especializada en el montaje de superestructuras ferroviarias, tanto a nivel convencional como tranviaria y de alta velocidad. Cuenta además con un parque de maquinaria especializado en el montaje de estructuras ferroviarias.

A través de su filial Saconsa, el Grupo Joca desarrolla la actividad de servicios relacionados con el ámbito urbano y la protección del medioambiente. En efecto, Saconsa está especializada en el ciclo integral del agua, mantenimiento y explotación de depuradoras de aguas residuales y plantas de tratamiento de agua potable. Por otra parte, la empresa lleva a cabo instalaciones electromecánicas especializadas así como el mantenimiento de parques fotovoltaicos.

La entidad filial GR4PT diseña, construye, mantiene y gestiona infraestructuras de gas desde hace más de 20 años para compañías distribuidoras y otros clientes industriales en Portugal. En los últimos años ha emprendido la línea de diseño, construcción y explotación de estaciones de tratamiento de agua, con el apoyo del equipo de ingeniería del Grupo Joca.

Para la diversificación del Grupo Joca y la integración vertical de todas las actividades productivas, la filial Áridos Novelda se dedica a la extracción, clasificación y machaqueo de áridos.

En el ejercicio 2021, los ingresos del Grupo Joca se distribuyeron del siguiente modo: Obra Civil (68%), Edificación No Residencial (27%) y Resto (5%).

Entre los clientes de referencia de Joca en España se encuentran: la Junta de Andalucía, Junta de Extremadura, Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, ADIF y el Instituto Aragonés del Agua además de distintos Ayuntamientos y Diputaciones a lo largo de la geografía española.

En Portugal los principales clientes son Lisboagas GDL, Aguas Publicas Do Alentejo, la Empresa Portuguesa Das Aguas Livres y Aguas Lisboa.

En Bolivia destaca la relación con el Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Viviendas,

En Panamá son clientes preferentes el Ministerio de Obras Públicas, el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacional y el Ministerio de Salud.

En Colombia son clientes de referencia la Gobernación de Antioquia y la sociedad Acueducto de Bogotá.

Con respecto a la localización geográfica de la actividad cabe indicar que el 38% de la cartera al 31 de diciembre de 2021 se concentra en España, mientras que el 62% restante es cartera internacional. La cartera internacional de Joca se reparte en Panamá (22%), Portugal (20%), Bolivia (19%) y Colombia (1%).

## **CHR**

El 31 de agosto de 2022, Urbas adquiere el Grupo CHR (“**CHR**”) con sede en Burgos, y dedicado a la actividad de promoción inmobiliaria y construcción por importe de 9.081 miles de euros, abonados mediante la entrega de obligaciones necesariamente convertibles en acciones de Urbas en los próximos 24 meses.

CHR desarrolla parte de su actividad como empresa constructora a través de las entidades Evolution CHR Company, S.L. y CHR Europa Gestión y Construcción, S.L, domiciliadas en Burgos y que desarrollan su actividad principalmente en la construcción residencial en Castilla León.

A la fecha de este Documento de Registro la cartera de infraestructuras y edificación de CHR asciende a aproximadamente 78 millones de euros.

## **C. Energía, ingeniería e industria**

Consiste en aquellas actividades relacionadas con: (i) el sector de las energías renovables: actualmente incluye el desarrollo de instalaciones energéticas de autoconsumo residencial e industrial, desarrollo de plantas fotovoltaicas y eólicas; (ii) la minería: extracción de minerales con distintas finalidades y (iii) los servicios de ingeniería y arquitectura.

En el ejercicio 2020 se inició la esta actividad como consecuencia de la adquisición, el 6 de agosto de **2020** de la empresa minera Materiales Cerámicos Materias Primeas, S.L. (“**Ksilan**”), entidad domiciliada en Lugo, titular de cinco concesiones mineras de feldespato situadas en el Consello de (Silán, San Alciso, Ampliación de San Alciso, José y Ampliación de José) con un total de c. 352 Ha (“**la mina de San Silán**”) con la finalidad de su explotación por un importe de 11.345 miles de euros. Un importe de la deuda resultante de dicha adquisición por importe de 10.300 miles de euros se capitalizó en la operación de ampliación de capital por compensación de créditos ejecutada en el ejercicio 2021.

La mina de San Silán se considera uno de los yacimientos de feldespato más importantes de Europa con unas reservas estimadas, según Urbas y estudios de geominería, de 9,3 millones de toneladas de reservas seguras y 17,5 millones de toneladas probables. Urbas estima que las reservas totales de la mina de San Milán estarían valoradas en más de 600 millones de euros. De acuerdo con los estudios realizados la Mina de San Silán contiene un alto grado de feldespato potásico y mixto, cuyo destino final será principalmente el sector de la cerámica. Los distintos escenarios de explotación considerados por Urbas dependerán de la calidad del feldespato a obtener. El precio final de venta del feldespato por tonelada puede variar en función de su contenido en hierro (Fe) y K<sub>2</sub>, y de su nivel de procesamiento en un rango estimado entre 45 €/ton. bruta (incluyendo el transporte) y 100 €/ton. bruta (incluyendo el transporte).

A la fecha de este Documento de Registro todavía no había comenzado la explotación de la mina de San Silán. Se estima que la misma comience durante el período noviembre 2022 a marzo 2023, toda vez que Urbas ha obtenido la mayoría de los permisos y autorizaciones administrativas necesarias para iniciar la explotación, esperando recibir los autorizaciones y licencias pendientes en el último trimestre del ejercicio 2022. Urbas adquirió en 2021 el equipamiento necesario (laboratorio) para el análisis de la calidad del feldespato de la mina de San Silán por importe de 0,1 millones de euros y dependiendo de su calidad se definirán las inversiones necesarias para su explotación, en la que utilizará maquinaria actualmente en propiedad de sus empresas constructoras.

El **18 de marzo de 2021**, Urbas adquirió el 100% de Sainsol Energía, S.L. (“**Sainsol**”), entidad especializada en el autoconsumo fotovoltaico domiciliada en Madrid por un importe fijo de 473 miles de euros y un importe variable estimado en 0 euros. Dicha deuda se capitalizó en la operación de ampliación de capital por compensación de créditos ejecutada en el ejercicio 2021.

El **13 de agosto de 2022**, Urbas adquirió la unidad productiva del Grupo Ingesser (formado por las entidades Servicios de Ingeniería y Gestión, S.A., Ingesser Ingeniería y Arquitectura, S.A., Ingesser Sur Ingeniería, S.A., e Ingesser Corporación Catalunya, S.A) (“**Ingesser**”) con sede en Madrid y oficinas en Sevilla, Valencia y Barcelona, que cuenta con 45 años de experiencia en servicios de ingeniería, arquitectura, energías renovables y digitalización por un importe de 930 miles de euros, abonados mediante la siguiente forma de pago: 660 miles de euros, como anticipos ya aportados como financiación interna para el mantenimiento de la unidad productiva que se deducen del precio; 170 miles de euros en conceptos de gastos previamente abonados por Urbas por cuenta de las sociedades de la unidad productiva: 40 miles de euros en efectivo y 60 miles euros que quedan pendientes de pago.

Esta adquisición incorpora la gestión de aproximadamente 120 proyectos de los sectores agroalimentario, logístico, farmacéutico, químico y de la arquitectura, tanto residencial como dotacional e industrial, tanto en España como a nivel internacional, así como a 70 profesionales.

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

A continuación se muestran las principales magnitudes de dicha actividad en el período cubierto por la información financiera histórica:

En el primer semestre de 2022, el Grupo Urbas obtuvo unos ingresos de la actividad de Energía e industria de 233 miles de euros, un resultado de explotación (pérdida) de explotación de (100) miles de euros, un EBITDA (\*) negativo de (100) miles de euros, un EBITDA ajustado (\*) negativo de (100) miles de euros, que supone un Margen EBITDA ajustado (\*) negativo del (42,9%), un resultado financiero negativo de (3) miles de euros, y un resultado (pérdida) antes de impuestos de (103) miles de euros. A 30 de junio de 2022, el número medio de empleados se sitúa en 6 empleados.

<b>Miles de euros</b>	<b>2021</b>
Importe neto de la cifra de negocios.....	1.155
Resultado de explotación (EBIT).....	699
EBITDA (*).....	699
EBITDA ajustado (*).....	701
Margen EBITDA ajustado % (*).....	60,7
Resultado financiero.....	-
Resultado antes de impuestos.....	699

(\*) Medida alternativa de rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro).

## D. Servicios

El 14 de enero de 2022, Urbas adquirió el 75% de la entidad Security Services KUO, S.L. (“**Kuo**”) domiciliada en Madrid y dedicada a la prestación de servicios de seguridad y vigilancia privada por importe de 120 miles de euros pagados en efectivo, iniciándose esta línea de actividad.

Los servicios prestados por Kuo se dividen en: (i) Servicios de seguridad que incluyen la seguridad y vigilancia presencial con y sin armas y/o con unidades caninas, así como el control de accesos; (ii) Servicios de outsourcing que incluyen la prestación de servicios auxiliares de consejería, mensajería, ordenanzas, puntos de atención al cliente, azafatas, telefonistas y eventos; y (iii) Consultoría de seguridad.

A continuación se muestran las principales magnitudes de dicha actividad en el período cubierto por la información financiera histórica:

Durante el primer semestre de 2022, el Grupo Urbas obtuvo unos ingresos de la actividad de servicios de 1.122 miles de euros, un resultado (pérdida) de explotación de (69) miles de euros, un EBITDA (\*) negativo de (65) miles de euros, un EBITDA ajustado (\*) negativo de (47) miles de euros, que supone un Margen EBITDA ajustado (\*) negativo del (4,2%), un resultado financiero negativo de (4) miles de euros, y un resultado (pérdida) antes de impuestos de (73) miles de euros.

Al 30 de junio de 2022, la cartera de contratos firmados pendientes de ejecutar asciende a 13.716 miles de euros (segundo semestre 2022: 3.969 miles de euros; 2023: 4.860 miles de euros; 2024 y 2025: 4.887 miles de euros) y el número medio de empleados se sitúa en 178 empleados.

### 5.1.2 Descripción breve de todos los cambios significativos que hayan afectado las operaciones del emisor y a sus principales actividades desde el final del período al que corresponden los últimos estados financieros auditados, en particular.

#### (i) Indicación de todo nuevo producto y/o servicios significativos que se hayan introducido.

Los nuevos productos y/o servicios introducidos desde el 31 de diciembre de 2021 son los siguientes

- **Servicios de seguridad y vigilancia privada** tras la adquisición del 75% de la entidad Security Services **Kuo**, S.L. en enero 2022 (véase la sección 5.1.1. D de este Documento de Registro) y
- **Servicios de desarrollo y gestión de centros residenciales y sociosanitarios** tras la adquisición del 90% de la entidad **Fortia** Healthcare, S.L. en mayo de 2022 y de la firma por esta última de un acuerdo marco en febrero de 2022 con Care Property Spain, S.L. (“CPI Spain”), entidad propiedad al 100% de Care Property Invest NV (“CPI”), sociedad de inversión inmobiliaria regulada (RREC, Regulated Real Estate Company) domiciliada en Bélgica y cotizada en Euronext, especializada en el sector de las residencias y asistencia sanitaria para personas mayores y con discapacidad.

---

(\*) Medida alternativa de rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro).

El acuerdo marco se centra, inicialmente, en la construcción y el desarrollo de residencias de mayores en Madrid, Andalucía, Galicia y Aragón, alineados con la estrategia de inversión de CPI para invertir en España un importe potencial no vinculante de hasta 140 millones de euros. Urbas será responsable del desarrollo inmobiliario de los proyectos mediante la adquisición de los suelos, la construcción y la ejecución completa de los proyectos 'llave en mano' que serán adquiridos por CPI mediante un acuerdo adicional. Urbas y CPI trabajarán en paralelo en la identificación de otras posibles ubicaciones para continuar aumentando el porfolio de activos inicial, así como en la selección y negociación con operadores de primer nivel especializados en la gestión de residencias en los mercados más atractivos de España.

- **Servicios de ingeniería y arquitectura**, tras la adquisición el 13 de agosto de 2022, de la Unidad productiva del Grupo **Ingeser** (véase la sección 5.1.1. C de este Documento de Registro).

**(ii) Avance del desarrollo de nuevos productos o servicios en la medida en que hayan sido revelados públicamente.**

No se han desarrollado nuevos productos o servicios que hayan sido revelados públicamente.

**(iii) Cualquier cambio importante en el marco regulador del emisor desde el periodo al que corresponda los últimos estados financieros auditados publicados.**

Desde el 31 de diciembre de 2021, fecha de los últimos estados financieros consolidados auditados publicados por Urbas, hasta la fecha del presente Documento de Registro, no han existido cambios importantes en el marco regulador del Grupo Urbas.

## **5.2 Inversiones**

### **5.2.1 Descripción de las inversiones importantes realizadas por la Sociedad desde la fecha de los últimos estados financieros publicados y que están en curso y/o en relación con las que ya se han asumido compromisos firmes, junto con la fuente de financiación prevista.**

Desde el 31 de diciembre de 2021, fecha de los últimos estados financieros consolidados auditados publicados por Urbas, hasta la fecha del presente Documento de Registro, el Grupo no ha realizado inversiones significativas, distintas de las adquisiciones de las entidades Kuo, Fortia, Ingeser y el Grupo CHR., y de terrenos sobre los que tenía una opción de compra por importe de 4,5 millones de euros, existiendo contratos de promesa u opción de compra de terrenos adicionales por importe de 21,5 millones de euros.

En cuanto a las promociones de la cartera de proyectos del Grupo Urbas, la decisión adoptada a la fecha de este Documento de Registro es la de incrementar y reforzar el lanzamiento de nuevas promociones e iniciar las obras de edificación de las mismas conforme se disponga de la financiación necesaria por las distintas vías descritas más adelante, tal y como se contempla en el Plan de Negocio 2021-2024. Con ello se limita la aportación de recursos propios por parte de Urbas, que quedarán reducidos a los costes no financiados (comerciales y honorarios técnicos de arranque de proyectos) que suponen, aproximadamente, un 5% del precio de venta de las promociones.

En cualquier caso, la Sociedad seguirá financiando su crecimiento orgánico e inorgánico con las fuentes de financiación que tradicionalmente ha utilizado en el pasado a la vez que explora nuevas alternativas de financiación:

- Préstamos hipotecarios
- Aumentos de capital
- Préstamos de fondos de inversión
- Emisiones de deuda corporativa a corto plazo (programa de pagarés) y a largo plazo (programa de Bonos)
- Líneas de circulante, y
- Préstamos bancarios.

Todo ello dependerá de las condiciones de mercado que se den en cada momento, de la evolución de tipos de interés, de las necesidades financieras reales que tenga la Sociedad y del tipo de deuda que más se adapte a dichas necesidades en cada momento.

## **6. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS**

### **6.1.a Descripción de las tendencias recientes más significativas de la producción, las ventas y el inventario, así como de los costes y los precios de venta desde el final del último ejercicio hasta la fecha del Documento de Registro**

Salvo por lo descrito en el capítulo de riesgos en relación con la fluctuación de los precios de los materiales de construcción y materias primas (véase factor de riesgo núm. 8) desde el 31 de diciembre de 2021 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se han producido cambios significativos en la producción, ventas e inventario, y costes, y precios de venta del Grupo Urbas.

### **6.1.b Descripción de cualquier cambio significativo en los resultados financieros del grupo desde el final del último ejercicio del que se haya publicado información financiera hasta la fecha del documento de registro, o proporciónese la oportuna declaración negativa**

Desde el 31 de diciembre de 2021, fecha de los últimos estados financieros consolidados publicados por Urbas, hasta la fecha del presente Documento de Registro, el Grupo no ha habido ningún cambio significativo en los resultados financieros del Grupo Urbas.

### **6.1.c Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que puedan razonablemente tener un efecto importante en las perspectivas de la Sociedad, por lo menos durante el actual ejercicio.**

Los principales factores que podrían tener una incidencia en las perspectivas de Urbas durante el ejercicio actual 2022 son aquellos contenidos en la Sección I “Factores de Riesgo” del presente Documento de Registro.

A la fecha de este Documento de Registro, y a pesar de los riesgos e incertidumbres derivados del conflicto bélico en Ucrania, del COVID-19 y de la situación política y social en España, y de los efectos que dichos riesgos pudieran tener en las operaciones y resultados del Grupo, Urbas considera que podría cumplir con las previsiones incluidas en el plan de negocio 2021-2024, toda vez que continúa avanzando en la integración de las sociedades adquiridas en 2021 y 2022, lo cual contribuirá a la consecución de dichos objetivos.

## **7. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS**

### **7.1 Previsiones o estimaciones de beneficios referidas a un período aún no concluido-**

Consecuencia de las adquisiciones corporativas llevadas a cabo en los ejercicios 2020 (Murias y Ksilan) y especialmente en el ejercicio 2021 (Joca, Ecisa, Urrutia, Jaureguizar, Nalmar, Alandalus y Sainsol), y de su progresiva integración en Urbas, así como del crecimiento orgánico e inorgánico esperado, el Grupo espera aumentar varios indicadores clave de resultados en el ejercicio 2022 así como en el periodo 2023 a 2024.

En noviembre de 2021, la Sociedad informó al mercado a través del correspondiente anuncio de “información privilegiada” (núm. 1190) ([enlace](#)) del lanzamiento del **Plan de negocio 2021-2024**, que se incorpora por referencia al presente Documento de Registro.

En el plan de negocio 2021- 2024 se recogen previsiones para el ejercicio 2022 que se consideran válidas a la fecha del presente Documento de Registro (las "**Previsiones 2022**") y que se describen a continuación:

- ✓ Los ingresos para el ejercicio 2022 se espera que aumenten aproximadamente entre un 100% (200 millones de euros) respecto a los del ejercicio 2021 hasta alcanzar unos ingresos de 400 millones de euros en línea con nuestras previsiones.
- ✓ El EBITDA<sup>(\*)</sup> para el ejercicio 2022 se situará en el entorno de los 31 millones de euros y en línea con nuestras previsiones.
- ✓ El Margen EBITDA <sup>(\*)</sup> se situará en el entorno del 7,5%.

Las Previsiones 2022 serían el resultado de considerar:

- (i) el efecto de integrar todo el año respecto de las adquisiciones ejecutadas en 2021 (en comparación con los períodos mensuales integrados en 2021 10 meses en el caso de las adquisiciones de Ecisa y Urrutia, 9 meses en el caso de Sainsol, 8 meses en el caso de Nalmar, 3 meses en el caso de Jaureguizar y menos de un mes en el caso de Nalmar).

---

(\*) Medida alternativa de rendimiento (véase la definición en el Anexo I del presente Documento de Registro).

- (ii) el efecto de integrar las nuevas adquisiciones en el ejercicio 2022 en el sector promotor y de construcción (CHR), el sector de ingeniería y construcción (Ingesser) y el sector de la seguridad privada (Kuo) y/o nuevas adquisiciones de activos en España, u otras potenciales (que se continúan analizando a la fecha de este Documento de Registro).
- (iii) la contribución de los negocios adquiridos en los ejercicios 2020, 2021 y 2022 y la integración vertical de las operaciones en los distintos negocios, así como las sinergias esperadas de la integración.

En el plan de negocio 2021- 2024 se recogen igualmente objetivos a más largo plazo hasta el ejercicio 2024, que igualmente se consideran válidos a la fecha del presente Documento de Registro (los "**Objetivos 2023-2024**") y que se describen a continuación:

- ✓ Los ingresos acumulados para el periodo 2023 -2024 se espera que asciendan a 1.363 millones de euros.
- ✓ El EBITDA (\*) acumulado para periodo 2023 -2024 se espera que se sitúe en el entorno de los 188 millones de euros.
- ✓ El Margen EBITDA (\*) en dicho período 2023 -2024 se espera que se sitúe en el entorno del 13,8%

## 7.2 Principales supuestos en los que el emisor basa sus previsión o estimación de beneficios.

Las Previsiones 2022 se basan en los siguientes supuestos (los "**supuestos 2022**"):

- ✓ Integración de adquisiciones 2021 y 2022 en el Grupo Urbas. Las Previsiones 2022 se basan en el supuesto de que las adquisiciones corporativas significativas que el Grupo efectuó durante el ejercicio 2021 y en 2020, así como otras adquisiciones significativas ejecutadas y/o que se espera cerrar durante el resto de 2022, pasen a integrarse en los resultados del Grupo en su conjunto, así como al efecto que dicha integración tendrá en el crecimiento orgánico de Urbas
- ✓ *Ingresos del ejercicio 2022 asegurados:*
  - ✓ Las Previsiones 2022 respecto a los ingresos de la actividad de Promoción Inmobiliaria se basan en el plan de negocio inmobiliario, puesto en marcha tras la reestructuración de la deuda financiera con el lanzamiento de la marca "Ad Home" y la integración de los negocios de Jaureguizar, Nalmar y Alandalus adquiridos en 2021, así como los negocios de Fortia y CHR adquiridos en 2022. La previsión incluye la estimación de unidades de vivienda a entregar en 2022 así como ciertas operaciones de venta de activos inmobiliarios a terceros, los ingresos derivados de la gestión de cooperativas, así como los ingresos obtenidos de los activos inmobiliarios que generan rentas de alquiler.
  - ✓ Las Previsiones 2022 respecto a los ingresos de la actividad Infraestructuras y Edificación se basan en un 95% en cartera firmada con terceros.
  - ✓ Las Previsiones 2022 respecto a los ingresos de la actividad de Energía e Industria se basan en el crecimiento orgánico esperado del negocio del autoconsumo fotovoltaico, el inicio de las actividades de explotación de Ksilan, así como la puesta en marcha del desarrollo de proyectos de energías renovables, así como la integración de los negocios de ingeniería y arquitectura del grupo Ingesser adquirido en 2022.

---

(\*) Medida alternativa de rendimiento (véase la definición en el Anexo I del presente Documento de Registro).



- ✓ Crecimiento orgánico e inorgánico. Las Previsiones 2022 se basan en el supuesto de que el Grupo experimentará crecimiento orgánico e inorgánico de su actividad, con ciertas adquisiciones (como las ocurridas hasta la fecha de este Documento de Registro con Kuo, Fortia, Ingesser y el grupo CHR).
- ✓ Sinergias. Las Previsiones 2022 se basan en el supuesto de que el Grupo capturará sinergias durante 2022, que permitirán optimizar los costes de estructura, mejorar el margen bruto de los proyectos, maximizar sinergias de ingresos y reducir costes de financiación y fiscalidad. Dichas sinergias se estiman en este período en un rango de 5 a 10 millones de euros.
- ✓ Costes de integración del grupo. Las Previsiones 2022 incluyen el supuesto de que habrá determinados costes de integración o adaptación durante 2022 estimados en el rango de 0,7 – 1 millones de euros.

Los objetivos 2023 – 2024 se basan en los siguientes supuestos (los “**Supuestos 2023- 2024**”, y junto con los Supuestos 2021, los “**Supuestos**”):

- ✓ Integración de adquisiciones del en el Grupo. Los objetivos 2023-2024 se basan en el supuesto de que las adquisiciones llevadas a cabo en ejercicios 2021 y 2022 se integrarán progresivamente en Urbas en su conjunto.
- ✓ Ingresos del período 2023-2024 del sector de Promoción Inmobiliaria predecibles en base al número de promociones en curso y del número de unidades vendidas y a entregar a terceros en dicho período así como en ciertas operaciones de venta de activos inmobiliarios a terceros, y a los ingresos derivados de la gestión de cooperativas, de la gestión de centros sociosanitarios y de los activos inmobiliarios que generan rentas de alquiler.
- ✓ Ingresos del período 2023-2024 del sector de Infraestructuras y Edificación predecibles en base al volumen de carrera contratada y al volumen de operaciones en negociaciones avanzadas con alto grado de probabilidad especialmente en el ámbito internacional en el que se espera continuar con el proceso de expansión y con el foco en Oriente Medio y Latinoamérica
- ✓ Ingresos del período 2023 – 2024 del sector de Energía e Industria predecibles en base a:
  - Cartera de +500 MWp en el desarrollo de energías renovables tanto solares como eólicos en España y a nivel Internacional.
  - Desarrollo potencial de proyectos RTB de 2,4 GWp en proyectos renovables híbridos en España y a nivel internacional y ejecución del EPC de hasta 200 MWp.
  - Explotación minera en funcionamiento con ingresos estimados en función de las toneladas de feldespatos extraídas y su venta a precio de mercado que dependerá de la calidad final del mineral a extraer.
  - Crecimiento del negocio de placas solares y autoconsumo, que se integrará verticalmente en las promociones del grupo y en obras a terceros.
- ✓ Crecimiento orgánico e inorgánico. Los Objetivos 2023-2024 se basan en el supuesto de que el Grupo continuará experimentando un crecimiento orgánico en dicho período, que se traducirá en la expansión del negocio tanto y la cada vez mayor integración vertical de las distintas actividades del Grupo y a nuevas adquisiciones selectivas que complementen los negocios del Grupo Urbas.

- ✓ Sinergias. Los objetivos 2023-2024 se basan en el supuesto de que el Grupo capturará sinergias adicionales durante dicho período, que permitirán optimizar los aprovisionamientos y conseguir economías de escala en los costes de estructura, mejorar el margen bruto de los proyectos y situarlo en el rango del 8%-10%, capturar sinergias de ingresos y reducir costes de financiación y fiscalidad. Dichas sinergias se estiman en un rango de 25-30 millones de euros.

La siguiente tabla resume las previsiones para 2022 y los objetivos para el período 2023-2024:

	Miles de euros	
	Previsiones 2022 (no auditado)	Objetivos 2023 - 2024 (no auditado)
<b>Ingresos</b>	<b>400</b>	<b>1.363</b>
<b>EBITDA (*)</b>	<b>31</b>	<b>188</b>
<b>Margen EBITDA (*)</b>	<b>7,5%</b>	<b>13,8%</b>

### 7.3 Bases de preparación y elaboración de las previsiones o estimaciones de beneficios.

Las previsiones de 2022 se han compilado y preparado sobre una base que es a la vez comparable con la información financiera histórica y coherente con las políticas contables del Grupo.

Las previsiones de beneficios para 2022, los objetivos 2023- 2024 y los supuestos se basan en las estimaciones y objetivos de la dirección a la fecha del presente Documento de Registro y por lo tanto, están sujetos a riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres, suposiciones y otros factores que podrían hacer que los resultados del Grupo difieran materialmente de los expresados en esta sección.

Todas las hipótesis se refieren a factores que escapan al pleno control del Consejo de Administración.

## 8. ÓRGANOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTA DIRECCIÓN

### 8.1 Nombre, dirección profesional y funciones en la Sociedad así como información adicional de los miembros de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de los altos directivos.

#### Consejo de Administración

Según lo establecido en el artículo 29 de los Estatutos Sociales de Urbas, el Consejo de Administración de la Sociedad debe estar compuesto, por un número de miembros no inferior a cinco, ni superior a diez, los cuales elegirán entre ellos un Presidente y nombrarán un Secretario. De conformidad con lo dispuesto en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración, la selección y el nombramiento de Consejeros de la Sociedad se rigen por criterios de experiencia y cualificación profesional para el desempeño del cargo.

(\*) Medida alternativa de rendimiento (véase la definición en el Anexo I del presente Documento de Registro).

La Junta General de Accionistas celebrada el día 6 de Agosto de 2021, fijó en 9 el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, designándose como nuevos Consejeros a D. Alberto Aragonés Monja y a D. Joao Jose de Gouveira, con el carácter de dominical y a D. Jesús García de Ponga y D. Jaime Polanco Soutullo con el carácter de independiente, ocupando las vacantes existentes y en sustitución de D. Ignacio Alonso Villalobos que abandonó el Consejo. En esa misma fecha se ratificó a D. Luis Ramos Atienza como miembro del Consejo. D. Alberto Aragonés Monja presentó su dimisión el 19 de abril de 2022.

La Junta General de Accionistas celebrada el día 8 de julio de 2022, designó como consejero a D. Juan Antonio Acedo Fernández, con el carácter de ejecutivo, ocupando la vacante producida por la caducidad en el cargo de la compañía Quantium Ventures, S.L., y adicionalmente en esa misma fecha, se reelige y nombra a D. Pablo Cobo Moral y a D. Adolfo Guerrero Hidalgo como consejeros con el carácter de ejecutivo.

La composición del Consejo de Administración de Urbas a la fecha del presente Documento de Registro es la siguiente:

<b>Consejero</b>	<b>Cargo</b>	<b>Carácter del consejero</b>	<b>Fecha nombramiento</b>	<b>Fecha expiración</b>
Juan Antonio Acedo Fernández <sup>1)</sup>	Presidente y consejero delegado	Ejecutivo	08/07/2022	08/07/2026
Sanzar Asesoría, S.L. <sup>(1)</sup>	Vocal y Consejero Coordinador	Independiente	28/06/2019	27/06/2023
D. Adolfo José Guerrero Hidalgo	Vocal	Ejecutivo	08/07/2022	08/07/2026
D. Pablo Cobo Moral	Vocal	Ejecutivo	08/07/2022	08/07/2026
D. Jesús García de Ponga	Vocal	Independiente	06/08/2021	05/08/2025
D. Jaime Polanco Soutillo	Vocal	Independiente	06/08/2021	05/08/2025
D. Joao Jose De Gouveia <sup>(2)</sup>	Vocal	Dominical	06/08/2021	05/08/2025
D. Luís Ramos Atienza	Vocal	Independiente	06/08/2021	05/08/2025
D. Manuel Martínez López	Secretario no consejero		24/02/2022	
D. Ángel Acebes Pérez	Vicesecretario no consejero		24/02/2022	

<sup>(1)</sup> Representada por D. Ignacio Checa Zabala.

<sup>(2)</sup> Representa al accionista HH. Sheik Mohamed Bin Khalifa.

Durante el ejercicio 2021, el Consejo de Administración se reunió un total de 20 ocasiones. Durante el ejercicio 2022 y hasta la fecha del presente Documento de Registro el Consejo de Administración se reunió en 15 ocasiones.

El artículo 25 bis de los Estatutos Sociales establece la obligación de creación de un Comité de Auditoría con las facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia previstas en el artículo 25 bis. Asimismo, el Reglamento del Consejo de Administración establece, en sus artículos 6.3 c) y 30 que el Consejo de Administración deberá nombrar, en todo caso, un Comité de Auditoría y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

### Comité de Auditoría

El artículo 30 del Reglamento del Consejo de Administración y el artículo 25 bis de los Estatutos Sociales establecen que el Comité de Auditoría deberá estar compuesto por consejeros no ejecutivos, 2 de los cuales, al menos, deberán ser consejeros independientes y uno de ellos deberá ser designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencias en materia de contabilidad, auditoría o en ambas. El Comité de Auditoría designará, de entre los consejeros independientes que formen parte de la mismo, un presidente que deberá ser sustituido cada cuatro años.

La tabla siguiente recoge la composición del Comité de Auditoría a la fecha del presente Documento de Registro:

<b>Consejero</b>	<b>Cargo</b>	<b>Carácter del consejero</b>
D. Jesús García de Ponga	Presidente	Independiente
Sanzar Asesoría, S.L. <sup>(1)</sup>	Secretario	Independiente
D. Luís Ramos Atienza	Vocal	Independiente

<sup>(1)</sup> Representada por D. Ignacio Checa Zabala

Durante el ejercicio 2021, el Comité de Auditoría se reunió un total de 12 ocasiones. Durante el ejercicio 2022 y hasta la fecha del presente Documento de Registro el Consejo de Administración se reunió en 12 ocasiones.

### Comisión de Nombramientos y Retribuciones

El artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración y el artículo 25 bis II de los Estatutos Sociales de la Sociedad establecen que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones deberá estar integrada por consejeros no ejecutivos y, al menos 2 de ellos, deberán ser independientes. Su presidente será designado de entre los consejeros independientes que formen parte de la misma.

La tabla siguiente recoge la composición del Comité de Auditoría a la fecha del presente Documento de Registro:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Carácter del consejero</b>
D. Luís Ramos Atienza	Presidente	Independiente
Sanzar Asesoría, S.L. <sup>(1)</sup>	Secretario	Independiente
D. Jaime Polanco Soutillo	Vocal	Independiente

<sup>(1)</sup> Representada por D. Ignacio Checa Zabala.

Durante el ejercicio 2021, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunió un total de 8 ocasiones. Durante el ejercicio 2022 y hasta la fecha del presente Documento de Registro la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunió en 9 ocasiones.

### Altos Directivos

El Consejero Delegado es el primer ejecutivo de la Sociedad, del que depende la Alta Dirección de la Sociedad.

Los Altos Directivos (entendido como aquellos que dependen directamente del Consejo de Administración y/o del Consejero Delegado) y demás personas que conjuntamente con los consejeros ejecutivos, asumen la gestión de la Sociedad y de los que dependen las áreas y departamentos de la Sociedad a la fecha del presente Documento de Registro se identifican a continuación:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
D. Alexandre Querub	Director General Finanzas
D. Javier Prieto	Director General Área de Negocio - Inmobiliario
D. Rafael Valenzuela	Director General Área de Negocio - Energía
D. Daniel Navalón	Director General Área de Negocio - Construcción
D. Juan Antonio Ibáñez	Director de Asesoría Jurídica
D. <sup>a</sup> . Susana Gutiérrez	Directora de Marketing y Comunicación
D. <sup>a</sup> . María José Vega	Directora de Recursos Humanos y ESG
D. Juan José Franco	Director del Área Internacional
D Francisco Ramón Sánchez-Bleda	Director de Auditoría Interna

A los efectos del presente Documento de Registro, la dirección profesional de los Consejeros y Altos Directivos de la Sociedad es el domicilio social de Urbas.

A continuación se incluye un detalle de las empresas y asociaciones de las cuales los Consejeros y Altos Directivos de Urbas, según conocimiento de la Sociedad son o han sido durante los últimos 5 años miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socios. No se enumeran todas las filiales de un emisor del cual la persona sea también miembro del órgano de administración, de gestión o de supervisión.

<b>Nombre/ Denominación Social</b>	<b>Cargo en Urbas</b>	<b>Actividades significativas fuera del Grupo Urbas</b>
D. Joao Jose De Gouveia	Consejero	Pontala Cao, S.L. (Administrador Único) Steconfer, S.L. (Administrador Único)
D. Jesús García de Ponga	Consejero	Capital Unión Gestora, S.L. (Administrador Único) Cerro Pardo, S.L. (Administrador Único)

De acuerdo con la información proporcionada por los miembros de los órganos de administración, gestión y supervisión, así como por los Altos Directivos de la Sociedad, se hace constar que, en los 5 años anteriores a la fecha del presente Documento de Registro, ninguna de dichas personas: (i) ha sido condenada por delito de fraude; (ii) ha sido miembro del Consejo de Administración ni Alto Directivo, excepto por lo mencionado en el párrafo siguiente, de entidades incurso en procedimientos concursales o de liquidación concursal; ni (iii) ha sido inculpada pública y oficialmente (excepto lo indicado en la sección 11, punto 11.3.I de este Documento de Registro), sancionada por las autoridades estatutarias o reguladoras o descalificada por tribunal alguno por su actuación como miembro de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de un emisor.

Durante el ejercicio 2022 y hasta la fecha de este Documento de Registro y en el ejercicio 2021, D. Adolfo José Guerrero ha ejercido en su condición de representante físico de la sociedad Guadahermosa Activos, S.L., las funciones administrador único de las sociedades participadas por Urbas que se encuentran en concurso de acreedores Joca Ingeniería y Construcciones, S.A. y su participada Sistemas de Automatismo y Control, S.A.

No existe ninguna relación familiar alguna entre las personas a las que se ha hecho referencia en este punto.

(a) Consejo de Administración

A continuación se incluye un breve currículum vitae de cada uno de los miembros del Consejo de Administración de Urbas:

**D. Juan Antonio Acedo Fernández**

Presidente y Consejero Delegado de Urbas desde 2019. Anteriormente fue vicepresidente desde 2012 a 2018.

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. Con amplia experiencia en los sectores de la construcción, la ingeniería y la energía. Su trayectoria profesional se completa con la experiencia acumulada en diferentes puestos de primer nivel en empresas cotizadas y no cotizadas, habiendo sido también miembro del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva de Montebalito.

**D. Ignacio María Florentino Checa Zavala**

Ingeniero Superior de Telecomunicaciones y Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales. Ha desarrollado su trayectoria profesional en las áreas de gestión y dirección de empresas multinacionales españolas, y coordinación de equipos multidisciplinares de trabajo. Así mismo ha asesorado a empresas del sector inmobiliario en las áreas de control y de relaciones con los organismos reguladores.

**D. Adolfo José Guerrero Hidalgo**

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. Su experiencia laboral incluye el desarrollo de propuestas, financiación y estructuración de acuerdos en proyectos internacionales de infraestructuras, y el desarrollo y gestión de proyectos de viabilidad y diligencia para negocios de infraestructuras. Además, ha desarrollado su carrera como consultor independiente, colaborando con organismos internacionales y empresas privadas en el desarrollo de proyectos de infraestructuras de todo tipo en diversas partes del mundo.

**D. Pablo Cobo del Moral**

Economista. En 2018 se incorporó al Consejo de Administración de Urbas para apoyar al nuevo equipo directivo en el diseño del nuevo Plan de Negocio y la reestructuración de la deuda. Anteriormente, en sus inicios profesionales fue CEO de su propia consultora de empresas y desde 2008 ha sido asesor de empresas en diferentes sectores de actividad en España y Latinoamérica (Inmobiliario, Telecomunicaciones, Sanidad e Industria), siempre en las áreas financiera, de fusiones y adquisiciones y de operaciones de reestructuración.

**D. Jesús García de Ponga**

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales y miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC). Cuenta con una amplia trayectoria profesional en el área de auditoría en organizaciones como Arthur Andersen & Cía. y Banco Exterior de España; y en el sector bancario (fue Consejero Delegado del Banco Uno-e y Director General Adjunto del BBVA). Asimismo, ha sido responsable de Negocio Inmobiliario en el BBVA; Consejero Delegado de Metrovacesa y de Desarrollo Urbanístico de Chamartín; y fundador de Anida Inmobiliaria.

**D. Jaime de Polanco Soutillo**

Economista especializado en finanzas internacionales. Amplia trayectoria profesional: en junio 2000 fue nombrado Director General de PRISA para América del Norte; posteriormente fue nombrado CEO de PRISA Internacional. Intensa labor en los Consejos de Administración de Gestair, Cignus, Carat, Demoscopia y Redecampo, Catalana de Iniciativas IMADE; asesor de Totalcom (Brasil) y del Grupo Publicaciones del Sur. En la actualidad es Presidente de Latin Boost Group, consultoría estratégica internacional con sedes en Bogotá y México D.F.

**D. Joao Jose de Gouveia**

Licenciado en Finanzas y Licenciatura en Contabilidad, estando inscrito en SAICA (Instituto Sudafricano de Contables). Amplia experiencia profesional internacional habiendo desempeñado entre otros los siguientes cargos: Director Ejecutivo de EY, Director General de Metcash Group, Director General Internacional de Enviroserv Waste Management, y Director de Operaciones de Al Alfia Holding LLC (Qatar).

**D. Luis Ramos Atienza**

Abogado y desde 1987 Socio Director del Despacho Colectivo "Ramos, Estudio Jurídico". Durante los últimos años ha sido Director del Área de Asesoría Jurídica y Responsable del Servicio de Atención al Cliente de Caja de Guadalajara. En 2005, fue designado Secretario General Jefe de los Servicios Jurídicos y Secretario de Actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración de Caja de Guadalajara, cargos que ocupó hasta octubre de 2010.

(b) Altos Directivos y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad

A continuación, se incluye un breve currículum de cada uno de los miembros del equipo directivo de URBAS:

**D. Javier M. Prieto – Director General de Promoción**

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. Toda su carrera profesional ha estado relacionada con el sector inmobiliario y en sociedades cotizadas. En 2008 se incorporó a Quabit Inmobiliaria, primero como Director de Negocio y desde 2010 como Director General y Director de Operaciones, gestionando una cartera de hasta 1.700 millones de euros y liderando el diseño y ejecución de su Plan de Negocio. Anteriormente trabajó en Urbis, donde creó la oficina de Illes Balears y más tarde las oficinas de Aragón, Navarra, La Rioja y Madrid.

**D. Alexandre Querub – Director General Financiero**

Licenciado en Ciencias Empresariales (CUNEF), Máster en Lobby & Advocacy (IE), Título de Experto en Tributación Internacional (ESADE). Perfil de alta dirección con 26 años de experiencia internacional en la gestión estratégica y especialmente financiera en empresas representativas del comercio internacional, los mercados financieros y las infraestructuras. Su carrera profesional ha evolucionado desde el análisis de riesgos hasta la constitución y administración de fondos de inversión, financiamiento de proyectos así como el diseño e implementación de planes estratégicos de control y Auditoría.

**D. Daniel Navalón – Director General de Construcción**

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. Ha desarrollado su carrera profesional en el sector de la construcción, con más de 20 años de experiencia en la dirección de grandes proyectos de obra civil, edificación e infraestructuras industriales. Ha trabajado en Sacyr desde el inicio de su carrera, donde ha ocupado diversos cargos por toda la geografía nacional hasta convertirse en responsable de la Zona Centro y Norte, lo que le ha permitido trabajar con un amplio abanico de Administraciones Públicas y clientes privados.

**D. Rafael Valenzuela – Director General de Energía**

Ingeniero Industrial. Con casi 40 años de experiencia en Proyectos y EPC (Engineering, Procurement and Construction) en los sectores de Energía, Industrial e Infraestructuras. Desde 2012 y hasta su incorporación a Urbas, ha sido director de proyectos de la división industrial en Ghenova, empresa internacional multidisciplinar de servicios de ingeniería y consultoría, donde ha acumulado una amplia experiencia en H2 y transición energética.

**D. Juan Antonio Ibáñez – Director General Asesoría Jurídica**

Abogado. Se incorporó a Urbas en 2017, donde ha desarrollado la mayor parte de su carrera profesional. Durante este tiempo ha estado involucrado en las operaciones corporativas de la compañía, la política de adquisiciones y la reestructuración de la deuda.

**Doña María José Vega Intriago – Directora de Recursos Humanos y ESG**

Licenciada en Administración y Dirección de Empresas (Universidad de Cantabria), Doctora en Ciencias de la Información (Univ. Complutense de Madrid), Máster en Recursos Humanos (Centro de Estudios Garrigues). 18 años de experiencia profesional en recursos humanos y calidad para empresas internacionales de sectores servicios, gran consumo, construcción y comercio exterior.

**Doña Susana Gutiérrez – Directora de Marketing y Comunicación**

Licenciada en Periodismo y Marketing Digital. Ha trabajado como Directora de Marketing y Comunicación en promotoras inmobiliarias (Larcovi y Avantis–Gedeco). En 2010 se incorporó a la cotizada Quabit Inmobiliaria como responsable de la estrategia de comunicación corporativa y la política de marketing (más de 4.000 viviendas en portfolio comercial). En 2021 se une a Urbas para desarrollar la política de comunicación alineada con la estrategia global de la compañía, y con sus objetivos corporativos y de negocio.

**D. Jesús Franco – Director del Área Internacional**

Ingeniero de Minas con especialización en Energía y Combustible. Cuenta con una trayectoria profesional de más de 25 años de experiencia el ámbito internacional y en proyectos EPC (Engineering, Procurement and Construction). Hasta su incorporación a Urbas ha ocupado el cargo de Director Regional de Operaciones para Arabia Saudí, Bahréin y Latinoamérica en Técnicas Reunidas, multinacional española especializada en ingeniería y construcción del sector del petróleo y del gas.



#### **D. Francisco Ramón Sánchez-Bleda García – Director de Auditoría Interna**

Licenciado en Derecho y en Administración y Dirección de Empresas (ICADE). Ha cursado un Executive MBA (ESADE) y un Máster en Auditoría de Cuentas, así como Programas de Desarrollo Directivo. Miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) y del Registro de Expertos Contables (REC).

Inició su carrera profesional en la firma auditoría PwC en 1996, en la fue socio de la división de auditoría en el sector de Construcción, Inmobiliario y Servicios, incorporándose a Urbas a finales del 2021 como Director de Auditoría Interna.

### **8.2 Conflictos de interés de los órganos administración, de gestión y de supervisión, y de la alta dirección.**

#### **I. Posibles conflictos de interés entre los deberes desempeñados en nombre del emisor por las personas mencionadas en el apartado 8.1 y sus intereses privados u otros deberes.**

Según la información que ha sido facilitada a la Sociedad, ninguna de las personas mencionadas en el punto 8.1 anterior tiene conflictos de interés entre sus deberes para con la Sociedad y sus intereses privados, ni realizan actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

En todo caso, los miembros del Consejo de Administración de Urbas tienen la obligación de comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

El artículo 26 del Reglamento del Consejo de Administración, regula el deber de los consejeros de abstenerse de votar e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que se halle interesado personalmente, o cuando el asunto afecte a un miembro de su familia o a una sociedad en la que desempeñe un puesto directivo o tenga una participación significativa.

El deber de evitar situaciones de conflicto de interés a las que se refiere la letra e) del artículo 25 del Reglamento del Consejo de Administración (adoptar las medidas necesarias para evitar incurrir en situaciones en las que sus intereses, sean por cuenta propia o ajena, puedan entrar en conflicto con el interés social y con sus deberes para con la sociedad), obliga al administrador a abstenerse de:

- a) Realizar transacciones con la sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad.
- b) Utilizar el nombre de la sociedad o invocar su condición de administrador para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.
- c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la compañía, con fines privados.
- d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la sociedad.
- e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la sociedad y su grupo asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.

- f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la sociedad.

Las previsiones anteriores serán de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al administrador.

**II. Cualquier acuerdo o entendimiento con los principales accionistas, clientes, proveedores u otros, en virtud del cual cualquiera de las personas mencionadas en el punto 8.1 haya sido designada miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o de la alta dirección.**

Al margen del consejero dominical, mencionado en el punto 8.1 anterior, ninguno de los miembros del Consejo de Administración de Urbas o de la Alta Dirección ha sido designado para el cargo en virtud de algún tipo de acuerdo o entendimiento con accionistas, clientes, proveedores o cualquier otra persona.

**III. Cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en el punto 8.1 sobre la enajenación durante un determinado periodo de tiempo de su participación en los valores del emisor.**

Salvo por la existencia del acuerdo de no enajenación de acciones (pacto de lock up) descrito en la sección 9.4 de este Documento de Registro, no existen restricciones a la enajenación de acciones de la Sociedad por parte de los miembros de su Consejo de Administración o por la alta dirección más allá de las derivadas de las normas de conducta en los mercados de valores que resultan de aplicación y, más concretamente, de las disposiciones recogidas en el artículo 2.3 del Reglamento Interno de Conducta de Urbas Grupo Financiero, en virtud del cual los miembros de su Consejo de Administración y la alta dirección no llevarán a cabo ninguna operación por su cuenta ni por cuenta de un tercero, directa o indirectamente, en relación con acciones o instrumentos de deuda de la Sociedad, o con instrumentos derivados u otros instrumentos financieros vinculados, durante un período limitado de un mes antes de la publicación de un informe financiero intermedio o de un informe anual que la Sociedad deba publicar de conformidad con lo previsto en la ley aplicable.

## 9. ACCIONISTAS PRINCIPALES

**9.1 En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, el nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos de administración, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable, según el Derecho nacional del emisor, en el capital o en los derechos de voto del emisor, y la cuantía del interés de cada una de esas personas en la fecha del Documento de Registro o, en caso de no haber tales personas, la correspondiente declaración negativa.**

La siguiente tabla muestra los accionistas significativos de Urbas a la fecha del presente Documento de Registro:

Accionistas significativos	% derechos de voto		
	Directos	Indirectos	Total
Juan Antonio Acedo Fernández <sup>(1)</sup> .....	0,000	20,770	20,770
Juan Antonio Ibáñez Fernández <sup>(2)</sup> .....	0,000	20,770	20,770
Alza Real Estate, S.A.....	14,287	0,005	14,292
H.H. Sheik Mohamed Bin Khalifa <sup>(3)</sup> .....	0,000	4,849	4,849
José Antonio Bartolomé Nicolás <sup>(4)</sup> .....	0,000	4,054	4,054
<b>Total.....</b>	<b>14,287</b>	<b>50,448</b>	<b>64,735</b>

<sup>(1)</sup> A través de la entidad Quantium Netherlands, B.V.

<sup>(2)</sup> A través de la entidad Darvenia Markets, B.V.

<sup>(3)</sup> A través de la entidad Al Alfa Holding, LLC

<sup>(4)</sup> A través de las entidades Eurocometa, S.L.; Desarrollos Imicos, S.L.; Arrendaplus, S.L. y Rentas Madrid Capital, S.L.

Fuente: Comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV([enlace](#)) consultada a la fecha del presente Documento de Registro).

**9.2 Explicación de si los a/ccionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto.**

Todas las acciones representativas del capital social de Urbas otorgan los mismos derechos políticos y económicos a todos sus titulares. Cada 50 acciones de la Sociedad dan derecho a 1 derecho de voto.

**9.3 Declaración relativa a si el emisor es propiedad o está bajo control, directa o indirectamente de un tercero.**

A la fecha del presente Documento de Registro, Urbas no está bajo el control, aislada o concertadamente, ni directa o indirectamente, de ninguna persona física o jurídica.

En todo caso, se hace constar que no existe limitación al número máximo de acciones que puede adquirir un mismo accionista.

#### **9.4 Descripción de todo acuerdo, conocido por el emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior ocasionar un cambio en el control del Emisor.**

De acuerdo con la información existente en la Sociedad, no existe ningún acuerdo cuya aplicación pueda, en una fecha ulterior, dar lugar a un cambio en el control de la Sociedad.

A la fecha del presente Documento de Registro sigue vigente el pacto de sindicación de voto suscrito el 6 de agosto de 2021 entre Quantium Ventures, S.L. titular indirecto de un 20,77% del capital social de la Sociedad y la mercantil Al Alfia Holding, LLC, que tiene el control de un 4,85% de su capital social tras la adquisición del grupo constructor Ecisa, por un período de 2 años, que supone un porcentaje de los derechos conjunto de voto del 25,62%. En virtud de dicho pacto, ambas partes ejercerán su derecho de voto en la Junta General de Accionistas de modo unitario. En caso de no existir acuerdo, prevalecerá el criterio de Quantium Venture, S.L. (D. Juan Antonio Acedo Fernández). En dicho pacto se recoge adicionalmente un compromiso de las partes a no vender, enajenar, ceder, prestar, constituir gravámenes, usufructos ni, en general, efectuar ningún acto de disposición sobre cualesquiera de las acciones de su titularidad sindicadas de las cuales sea o pudiera ser titular durante su plazo de vigencia, que se extiende durante dos años desde la suscripción (acuerdo de lock up). En noviembre de 2021, la Sociedad informó al mercado del pacto a través del correspondiente anuncio de “otra información relevante” (núm. 12.838) ([enlace](#)).

En abril de 2022, la Sociedad informó al mercado a través del correspondiente anuncio de “otra información relevante” (núm. 15.954) ([enlace](#)), de la extinción del pacto de sindicación de voto suscrito el 13 de octubre de 2021 entre Robisco Capital Markets, S.L. y Rialpa World's, S.L.

### **10. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

#### **10.1 Detalles de las operaciones con partes vinculadas que el emisor haya realizado desde la fecha de los últimos estados financieros y hasta la fecha del Documento de Registro**

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.

#### **Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2022**

La información sobre operaciones con partes vinculadas correspondiente al primer semestre del ejercicio 2022 se recoge en las Nota 9.2.3 de las notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos y Consolidados correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 ([enlace](#)) las cuales han quedado incorporadas por referencia al presente Documento de Registro.

En relación con dichas operaciones se matiza que al 30 de junio de 2022: (i) la filial de Urbas ECISA, mantiene una cuenta a cobrar neta con Al Alfia Holding, LLC, accionista significativo de Urbas, por importe de 17.434 miles de Euros (recogida en el balance de situación consolidado bajo los epígrafes Activos financieros no corrientes por importe de 24.287 miles de euros y Otros pasivos no corrientes por importe de 6.853 miles de euros) con vencimiento en el período 2023 – 2028 y que devenga un tipo de interés de mercado; y (ii) la deuda con Consejeros por todos los conceptos retributivos asciende a 818 miles de euros (recogida en el epígrafe del balance consolidado Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar).

### **Operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2021**

La información sobre operaciones con partes vinculadas correspondiente al ejercicio 2021 se recoge en la Nota 29.3 de la memoria de las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2021 ([enlace](#)) las cuales han quedado incorporadas por referencia al presente Documento de Registro.

En relación con dichas operaciones se matiza que al 31 de diciembre de 2021: (i) la filial de Urbas ECISA, mantiene una cuenta a cobrar neta con Al Alfia Holding, LLC, accionista significativo de Urbas, por importe de 16.433 miles de Euros (recogida en el balance de situación consolidado bajo los epígrafes Activos financieros no corrientes por importe de 24.236 miles de euros y Otros pasivos no corrientes por importe de 7.803 miles de euros) con vencimiento en el período 2023 – 2028 y que devenga un tipo de interés de mercado; y (ii) la deuda con Consejeros por todos los conceptos retributivos asciende a 514 miles de euros (recogida en el epígrafe del balance consolidado Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar).

## **11. INFORMACIÓN FINANCIERA SOBRE LOS ACTIVOS Y PASIVOS, LA POSICIÓN FINANCIERA Y LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EMISOR**

### **11.1 Estados financieros**

Se incorporan a este Documento de Registro por referencia, los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al primer semestre de 2022 (“Estados Financieros Intermedios”) ([enlace](#)) y las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2021 ([enlace](#)) que han sido elaborados según las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

En los Estados Financieros Intermedios del primer semestre de 2022 se ha reexpresado la información financiera histórica del ejercicio 2021 (véase la nota 3.3 “Comparación de la información” de los Estados Financieros Intermedios del primer semestre del 2022). En la comparación de la información financiera histórica incluida en las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2021 debe tenerse en cuenta las combinaciones de negocio y las adquisiciones de activos así como el proceso de refinanciación, reestructuración y cancelación de deuda financiera ocurridas en el ejercicio 2021.

Las políticas contables utilizadas pueden consultarse en la nota 3.1. “Principios generales” de los Estados Financieros Intermedios del primer semestre de 2022 y en la nota 3.8 “Políticas contables” de las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2021.

## **11.2 Auditoría de la información financiera anual**

### **11.2.1 Informe de auditoría.**

#### **Ejercicio 2021**

Las Cuentas Anuales consolidadas del Grupo Urbas correspondiente al ejercicio 2021 han sido auditadas por Baker Tilly con un informe de auditoría favorable sin salvedades de fecha 29 de abril de 2022.

El informe de Baker Tilly incluye un párrafo de énfasis por la reformulación de las Cuentas Anuales consolidadas. Según se indica en dicho párrafo:

*“Llamamos la atención a lo señalado en la nota 32.3 de la memoria consolidada adjunta, en la que se expone que las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 han sido reformuladas con fecha 28 de abril de 2022 por el hecho posterior descrito en dicha nota. Esta cuestión no modifica nuestra opinión”.*

Las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2021, inicialmente formuladas por el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A. en su reunión del 31 de marzo de 2022, han sido reformuladas por el Consejo de Administración en su reunión del 28 de abril de 2022, para informar del hecho posterior acaecido con posterioridad al 31 de diciembre de 2021, consistente en el acuerdo alcanzado el 19 de abril de 2022 respecto a la modificación del acuerdo de adquisición del grupo Joca.

### **11.2.2 Indicación de otra información en el documento de registro que haya sido examinada por los auditores.**

A excepción de las cuentas anuales individuales y consolidadas de Urbas correspondientes al ejercicio 2021, el presente Documento de Registro no incluye otra información financiera que haya sido auditada por los auditores.

### **11.2.3 Fuente de la información financiera del documento de registro que no se haya extraído de los estados financieros auditados del emisor e indicación de que dicha información financiera no ha sido auditada.**

A excepción de los datos financieros extraídos de los Estados Financieros Intermedios Resumidos y Consolidados del primer semestre del ejercicio 2022 y de las Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2021 de Urbas, así como aquellos otros datos financieros en los que se menciona expresamente la fuente, el resto de información financiera contenida en el presente Documento de Registro ha sido extraído de la contabilidad interna y del sistema de información de gestión de la Sociedad, que no ha sido objeto de auditoría separada.

### **11.3 Procedimientos judiciales y de arbitraje**

A fecha de publicación del presente Documento de Registro se encuentran en curso diferentes procedimientos judiciales y reclamaciones contra las sociedades que forman parte del grupo consolidado que tienen su origen en el desarrollo habitual de las actividades ordinarias y de negocio de las sociedades del grupo consolidado.

Ninguna sociedad del Grupo Urbas se encuentra o se ha encontrado en los últimos 12 meses incurso en ningún procedimiento administrativo, judicial o de arbitraje, incluidos aquellos procedimientos que aún están pendientes de resolución o que podrían iniciarse según conocimiento de la Sociedad, que hayan tenido o que pudieran tener efectos significativos en el Grupo Urbas o en su posición o rentabilidad financiera, a excepción de aquellos descritos a continuación:

#### ***I. Querrela criminal interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus administradores***

Con fecha 18 de julio de 2017, el Juzgado Central de Instrucción número 4 de la Audiencia Nacional inició las Diligencias Previas 56/2017, por la comisión de presuntos delitos de estafa, delitos relativos al mercado y a los consumidores, y delito societario de administración desleal, contra Urbas y el Consejo de Administración de la Sociedad, a fecha de emisión del informe de administradores relativo a la ampliación de capital efectuada el 10 de julio de 2015.

En el marco de dicho procedimiento se investiga dicha ampliación de capital en la que se procedió a ampliar el capital de la Sociedad en un total de 384.488.000,00 euros por aportación no dineraria del 100 % de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias, S.L., fundamentándolo en la presunta irracionalidad de las valoraciones de los activos. A juicio de Urbas y sus asesores jurídicos, no existe ninguna irracionalidad en las valoraciones de dichos activos:

- (i) Por un lado, las valoraciones de los activos fueron sometidas al criterio del experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Madrid, Grant Thornton, S.L.P., de acuerdo con lo previsto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, lo cual elimina cualquier atisbo de responsabilidad penal de los administradores.
- (ii) Por otro lado, las valoraciones de los activos aportados en la ampliación de capital fueron ratificadas, una vez iniciado el procedimiento de instrucción judicial y a solicitud de la CNMV, mediante nuevas tasaciones de los activos que fueron realizadas por entidades tasadoras distintas de las que hicieron las tasaciones iniciales. El resultado de estas nuevas tasaciones fue una valoración de los activos aportados en la ampliación de capital de 528, millones de euros, es decir, 19,39 millones de euros superior a la valoración de esos mismos activos en la ampliación de capital de 2015.
- (iii) Además, todos los años se han realizado tasaciones inmobiliarias de los activos aportados en dicha ampliación de capital por entidades tasadoras diferentes de las que intervinieron en la ampliación de capital a los efectos de la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad. Los resultados de dichas tasaciones han reflejado que el valor conjunto de los activos inmobiliarios objeto de la ampliación ha sido siempre igual o superior al valor de la ampliación de capital social, lo que se ha reflejado anualmente en los valores de dichos activos inmobiliarios consignados a 31 de diciembre de 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 en los estados financieros anuales auditados.

En julio de 2021, el Juzgado dictó el auto de apertura de juicio oral, acordando el sobreseimiento provisional de las actuaciones frente a Urbas, que queda eximida de responsabilidad penal en el marco de dicho procedimiento, pero acuerda que sea responsable civil subsidiaria en el procedimiento por un importe aproximado de 2,5 millones de euros. La resolución de este procedimiento no afectará a la solvencia de la Sociedad en el caso de que debiese responder de la misma, y de la que sería responsable junto con otras entidades de reconocida solvencia. Los consejeros encausados en este procedimiento que a la fecha de este Documento de Registro continúan en el Consejo de Administración de la Sociedad son: D. Juan Antonio Acedo Fernández y D. Luis Ramos Atienza.

Dicho auto de apertura de juicio oral tuvo origen en el escrito de acusación presentado por el Ministerio Fiscal en abril de 2021, por lo que de acuerdo con las Recomendaciones de Buenas Prácticas de Gobierno Corporativo, dichos consejeros pusieron su puesto a disposición del Consejo de Administración de la Compañía, puestos que fueron ratificados por acuerdos unánimes de dicho órgano de fecha 14 de abril de 2021, contando para ello con la opinión de distintos asesores legales, y dado que las pruebas practicadas durante la instrucción no han hecho más que refrendar la confianza en que no haya consecuencias para dichas personas, y destacando igualmente el sobreseimiento solicitado para la compañía.

En opinión del Consejo de Administración y de sus diferentes asesores legales, el riesgo de que del procedimiento judicial pueda devenir dentro de varios años una sentencia desfavorable firme con efectos negativos para la Sociedad, que no es parte en el mismo, es casi nulo.

No hay reconocida una provisión relativa a este litigio en las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2021 al considerar los administradores de la Sociedad que lo dispuesto en el auto constituye un pasivo contingente, ya que la probabilidad de que se produzcan salidas de caja es remota, existiendo incertidumbres en cuanto a la cuantía y vencimiento de cualquier eventual salida de caja, y por lo tanto dicho pasivo contingente no debe reconocerse en el balance consolidado.

## **II. Urbas Maroc, S.A.R.L. – Procedimiento judicial contra Attijariwafa Bank.**

Entre las garantías corporativas que tiene otorgadas la Sociedad, se incluye un aval constituido por importe de 17.817 miles de euros por un préstamo hipotecario concedido por Attijariwafa Bank a la sociedad Urbas Maroc, S.A.R.L., empresa integrada en el Grupo Urbas hasta el 27 de diciembre de 2011, para financiar una promoción inmobiliaria.

Attijariwafa Bank interpuso demanda de ejecución de la garantía real, si bien debido a la renuncia efectuada por el propio banco marroquí, respecto de la entidad avalista, la ejecución no se dirige contra esta, tal y como se ratificó por sentencia de fecha 19 de junio de 2013, sino contra Urbas Maroc, S.A.R.L. que aceptó dicha renuncia, y por tanto, el riesgo del avalista estaría supeditado al procedimiento interpuesto en España para cubrir, en todo caso, la diferencia entre la cantidad avalada y el valor del activo que soporta la garantía real, que se estima presenta un valor muy superior a las responsabilidades inicialmente reclamadas.

A la fecha del presente Documento de Registro, se ha dictado sentencia por parte del tribunal marroquí condenando a Urbas Maroc, S.A.R.L. al pago de la totalidad de la deuda, estando previsto se proceda por la entidad acreedora a la adjudicación del activo que garantiza dicha deuda, de conformidad con la legislación marroquí aplicable. Actualmente se sigue un procedimiento ante el Tribunal mercantil de Tánger sobre la valoración que se asigna al activo a los efectos de su adjudicación.



En cuanto al procedimiento interpuesto en España, por el Juzgado de 1ª Instancia, se dictó sentencia estimatoria en primera instancia, fue apelada ante la Audiencia Provincial, recurso que fue desestimado por la Audiencia Provincial de Madrid, no habiéndose estimado el recurso de casación por infracción procesal interpuesto ante la Sala Primera Civil del Tribunal Supremo. Al 31 de diciembre de 2021 Urbas ha presentado Demanda de Amparo ante el Tribunal Constitucional, por lo que consideramos una violación del Derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, y que a juicio de los servicios jurídicos internos y externos de la Sociedad debe prosperar.

En cualquier caso, cualquier pasivo y el calendario de pago de este que se pudiera generar en relación con el asunto descrito, dependerá de la resolución definitiva de los procedimientos abiertos en Marruecos y España, respectivamente, sobre la valoración de adjudicación del activo y sobre responsabilidad última de la garantía por aval.

Al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, Urbas mantiene una provisión para riesgos y gastos para hacer frente a los riesgos probables que pudieran derivarse de la resolución del mencionado procedimiento, que se corresponde con la estimación de la diferencia existente entre el valor de liquidación de la deuda reclamada y el valor final de la adjudicación del activo afecto a la garantía real.

### **III. Proceso ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT).**

Al 30 de junio de 2022, Urbas mantiene una deuda suspendida y pendiente de resolución por la reclamación interpuesta ante la Audiencia Nacional en concepto de IVA del ejercicio 2010 – 2011 por importe de 3.799 miles de euros que se encuentra recogida en las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2021. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de dicho impuesto, por lo que, aún en caso de que la discrepancia en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones y los eventuales pasivos resultantes se materializaran, no afectarían de manera significativa a la situación patrimonial y financiera de Urbas. Las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2021 recogen provisiones para cubrir los eventuales pasivos adicionales.

### **IV. Procedimiento de concurso de acreedores en las sociedades participadas Joca Ingeniería y Construcción, S.A. (“Joca”) y su filial Sistemas de Automatismo de Control, S.A. (“Saconsa”).**

#### **Joca Ingeniería y Construcción, S.A.**

En fecha 18 de noviembre de 2011, la entidad adquirida en 2021, Joca Ingeniería y Construcción, S.A. (“Joca”) presentó ante el Juzgado Mercantil 1 de Badajoz la comunicación de situación de insolvencia y el inicio de negociaciones para la obtención de adhesiones a una Propuesta Anticipada de Convenio (en adelante, “PAC”) a los efectos previstos en los artículos 5 bis y 15.3 de la Ley Concursal.

Mediante Decreto de fecha 24 de noviembre de 2011, el citado Juzgado tuvo por efectuada la comunicación previa prevista en el artículo 5 bis de la ley *ut supra* referenciada.

En fecha 15 de febrero de 2012, el Juzgado Mercantil 1 de Badajoz dicta Auto de declaración de concurso de Joca, previa presentación de: (i) la memoria expresiva de la historia jurídica y económica, (ii) el inventario de bienes y derechos y (iii) la relación nominal de acreedores. Estimándose a esa fecha que el pasivo de la compañía ascendía a 95.747.617,66 euros y su activo según balance, alcanzaba la cifra de 134.900,092 euros. Considerándose el concurso con el carácter de voluntario y designándose como administración concursal a AC Insolvencia, S.L.

La PAC presentada por Joca propuso que se pagaran los créditos que resultaban de la lista definitiva de acreedores, una vez aplicada la quita del 25%, haciéndose efectivo el 75% restante de la siguiente manera:

- El primer año de carencia.
- En el segundo año se pagará el 12%
- En el tercer año se pagará el 12%
- En el cuarto año se pagará el 12%
- En el quinto año se pagará el 12%
- En el sexto año se pagará el 12%
- En el séptimo año se pagará el 12%
- En el octavo año se pagará el 12%
- En el noveno año se pagará el restante 16%

Determinándose, además, que para el pago de los porcentajes señalados para cada año se realizará en tres plazos de igual importe con vencimiento el día 20 del último mes de cada cuatro meses.

Admitida a trámite la referida solicitud por Auto de fecha 17 de abril de 2012, la administración concursal expuso una evaluación favorable, y tras el trámite de impugnaciones, se procedió por el Juzgado a la verificación de adhesiones proclamando mediante Decreto de fecha 4 de diciembre de 2012 su resultado con un 55,28%, indicándolo suficiente para la aprobación judicial del mismo.

Finalmente, mediante Sentencia de 28 de diciembre de 2012 se declaró finalizada la fase común del concurso y, sin abrir la sección quinta, se aprobó judicialmente el convenio propuesto anticipadamente. En fecha 25 de septiembre de 2013 se declaró la firmeza de dicha sentencia mediante Diligencia de Ordenación. Así como mediante Providencia de 4 de abril de ese mismo año se cesó a la administración concursal de su cargo.

El día 25 de junio de 2020, y dada la situación excepcional de la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19, conforme a la Ley 3/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al Covid-19, Joca preavisa al Juzgado del inicio de los trámites necesarios para la modificación del convenio aprobado en su día conforme a la Sentencia ya referida.

En este sentido Joca presenta ante el Juzgado Mercantil 1 de Badajoz en fecha 3 de noviembre de 2020 la Propuesta de Modificación de Convenio (en adelante “**PMC**”). El importe de la Deuda Concursal de Joca pendiente de pago a la fecha de presentación de la PMC ascendía a 50.927 miles de euros, incluyendo la deuda ordinaria (45.117 miles de euros), subordinada (4.892 miles de euros) y privilegiada (918 miles de euros).

#### Opción A:

- Quita del 73% sobre el crédito pendiente de pago (deuda inicial, antes de quitas, menos pagos realizados).
- Espera: una vez minorado el importe de la quita, será satisfecho en el plazo de 5 años desde firmeza de la resolución judicial que apruebe la PMC, con el siguiente calendario de pagos:
  - 1.- Primer año de carencia.
  - 2.- Segundo año el 25% total crédito aplicada la quita.
  - 3.- Tercer año el 25% total crédito aplicada la quita.
  - 4.- Cuarto año el 25% total crédito aplicada la quita.
  - 5.- Quinto año el 25% total crédito aplicada la quita.

El pago de cada año será en tres plazos por igual importe con vencimiento el día 20 del último mes de cada cuatro meses. Los pagos se realizarán por transferencias bancarias.

Las adhesiones a la Opción A sumaron 20.086 miles de euros.

#### Opción B:

- Quita del 95% sobre el crédito pendiente de pago (deuda inicial, antes de quitas, menos pagos realizados).
- Espera: tres meses desde la firmeza de la Sentencia.
- La forma de pago será inmediata aplicada la quita y transcurridos los 3 meses desde la firmeza de la Sentencia.

Las adhesiones a la Opción B sumaron 3.704 miles de euros.

En fecha 11 de enero de 2021 se presentó la modificación de convenio, así como mediante Auto de 28 de febrero de 2021 se acordó la no habilitación para este procedimiento de la figura de la administración concursal. Mediante Auto de 17 de marzo de 2021, se acordó la tramitación escrita de la PMC, fijándose la fecha límite en 2 meses.

En fecha 17 de mayo dentro del trámite concedido, se presentaron las oportunas adhesiones a la PMC y en fecha 1 de julio de 2021 mediante Decreto, se proclamó el resultado, estableciéndose que las adhesiones representan un importe total del pasivo ordinario del 52,73%, superándose con ello la mitad del importe total necesario para su aprobación. El porcentaje de adhesiones a la opción A fue del 44,52% y el de la opción B el 8,21 %.

En fecha 28 de diciembre de 2021 se dicta Sentencia, mediante la cual, se aprueba judicialmente la PMC de Joca, la cual adquirió firmeza el día 4 de abril de 2022.

#### Sistemas de Automatismo y Control, S.A.

En paralelo se tramitó, igualmente, el concurso de la sociedad adquirida en 2021, Sistemas de Automatismo y Control, S.A. (“*Saconsa*”), filial de Joca, en tramitación coordinada de ambas sin consolidación de masas.

En este sentido, en fecha 15 de febrero de 2012, el Juzgado Mercantil 1 de Badajoz dicta Auto de declaración de concurso de Saconsa, previa presentación de (i) la memoria expresiva de la historia jurídica y económica, (ii) inventario de bienes y derechos (iii) la relación nominal de acreedores. Estimándose a esa fecha que el pasivo de la compañía ascendía a 10.172.159 euros y su activo según balance, alcanzaba la cifra de 8.840.364 euros. Considerándose el concurso con el carácter de voluntario y designándose como administración concursal a AC Insolvalia, S.L.

En idénticos términos que su matriz Joca, la PAC presentada por Saconsa propuso que se pagaran los créditos que resultaban de la lista definitiva de acreedores, una vez aplicada la quita del 25%, haciéndose efectivo el 75% restante de la siguiente manera:

- El primer año de carencia.
- En el segundo año se pagará el 12%.
- En el tercer año se pagará el 12%.
- En el cuarto año se pagará el 12%.
- En el quinto año se pagará el 12%.
- En el sexto año se pagará el 12%.
- En el séptimo año se pagará el 12%.
- En el octavo año se pagará el 12%.
- En el noveno año se pagará el restante 16%.

Determinándose, además, que para el pago de los porcentajes señalados para cada año se realizará en tres plazos de igual importe con vencimiento el día 20 del último mes de cada cuatro meses.

Admitida a trámite la referida solicitud por Auto de fecha 17 de abril de 2012, la administración concursal expuso una evaluación favorable, y tras el trámite de impugnaciones, se procedió por el Juzgado a la verificación de adhesiones proclamando mediante Decreto de fecha 19 de octubre de 2012 su resultado con un 72,98%, indicándolo suficiente para la aprobación judicial del mismo.

Finalmente, mediante Sentencia de 19 de noviembre de 2012 se declaró finalizada la fase común del concurso y, sin abrir la sección quinta, se aprobó judicialmente el convenio propuesto anticipadamente, declarándose asimismo el cese de la administración concursal.

En fecha 21 de enero de 2013 se declaró la firmeza de dicha sentencia mediante Diligencia de Ordenación.

El día 25 de junio de 2020, y dada la situación excepcional de la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19, conforme a la Ley 3/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al Covid-19, Saconsa preavisa al Juzgado del inicio de los trámites necesarios para la modificación del convenio aprobado en su día conforme a la Sentencia ya referida. En este sentido sigue idénticos trámites que su matriz Joca.

Saconsa presentó ante el Juzgado Mercantil 1 de Badajoz en fecha 3 de noviembre de 2020 la Propuesta de Modificación de Convenio (en adelante "**PMC**") El importe de la Deuda Concursal de Saconsa pendiente de pago a la fecha de presentación de la PMC ascendía a 4.941 miles de euros, incluyendo la deuda ordinaria (4.440 miles de euros), subordinada (335 miles de euros) y privilegiada (166 miles de euros).

La propuesta de modificación parte del crédito ordinario y subordinado vivo a la fecha de presentación y plantea dos alternativas para su adhesión, estableciéndose el siguiente Plan de pagos:

#### Opción A:

- Quita del 85% sobre el crédito pendiente de pago (deuda inicial, antes de quitas, menos pagos realizados).
- Espera: una vez minorado el importe de la quita, será satisfecho en el plazo de 5 años desde firmeza de resolución judicial aprobatoria PMC, con el siguiente calendario de pagos:
  - 1.- Primer año de carencia.
  - 2.- Segundo año el 25% total crédito aplicada la quita.
  - 3.- Tercer año el 25% total crédito aplicada la quita.
  - 4.- Cuarto año el 25% total crédito aplicada la quita.
  - 5.- Quinto año el 25% total crédito aplicada la quita.
- El pago de cada año será en tres plazos por igual importe con vencimiento el día 20 del último mes de cada cuatro meses. Los pagos se realizarán por transferencias bancarias.

Las adhesiones a la Opción A sumaron 2.271 miles de euros.

#### Opción B:

- Quita del 95% sobre el crédito pendiente de pago (deuda inicial, antes de quitas, menos pagos realizados).
- Espera: tres meses desde la firmeza de la Sentencia.
- La forma de pago será inmediata aplicada la quita y transcurridos los 3 meses desde la firmeza de la Sentencia.

Las adhesiones a la Opción B sumaron 98 miles de euros.

En fecha 23 de diciembre de 2020 se tiene por presentada la modificación de convenio, así como mediante Auto de 12 de febrero de 2021 se acuerda la no habilitación para este procedimiento de la figura de la administración concursal.

Mediante Auto de 22 de febrero de 2021, se acuerda la tramitación escrita de la PMC, fijándose la fecha límite en 2 meses.

En fecha 8 de abril dentro del trámite concedido, se presentan las oportunas adhesiones a la PMC y en fecha 1 de julio de 2021 mediante Decreto, se proclama el resultado, estableciéndose que las adhesiones representan un importe total del pasivo ordinario del 53,35%, superándose con ello la mitad del importe total necesario para su aprobación. El porcentaje de adhesiones a la opción A es del 51,14% y el de la opción B del 2,21 %.

En fecha 29 de octubre de 2021 se dicta Sentencia, mediante la cual, se aprueba judicialmente la PMC de Saconsa, la cual adquirió firmeza el 20 de enero de 2022.

Tanto en la PMC de Joca como en la de Saconsa, una vez la Sentencia haya adquirido firmeza y desde esa misma fecha, los acreedores no adheridos tienen plazo de un mes para poder comunicar opción elegida, de lo contrario, automáticamente quedarán sujetos a la Opción B. De igual forma, todos los acreedores desde la firmeza de la sentencia tendrán un plazo de tres meses para comunicar cuentas bancarias a las que realizar los pagos, ya que de lo contrario se entiende que están renunciado a los mismos.

A la fecha de este Documento de Registro Urbas ha desembolsado las cantidades debidas a los acreedores de Joca y Saconsa que se acogieron a la opción B voluntariamente y a aquellos que automáticamente quedaron sujetos a dicha opción y comunicaron sus cuentas bancarias para recibir los pagos por un importe de 306 y 45 miles de euros, respectivamente..

Al 30 de junio de 2022, la contabilización de la firmeza de la PMC de Joca y Saconsa ha supuesto una reducción de la deuda financiera concursal de Urbas en 14.844 miles de euros.

#### **11.4 Cambio significativo en la posición financiera del emisor**

Desde el 30 de junio de 2022, excepto por lo indicado en relación con la adquisiciones de Ingesser y del Grupo CHR, hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se ha producido ningún cambio significativo en la posición financiera o comercial del Grupo Urbas.

Adicionalmente se hace constar que Urbas Grupo Financiero, S.A. ha presentado una oferta al Consejo de Administración del grupo dominado por Abengoa Abenewco 1, S.A.U. para la adquisición de una Unidad Productiva de dicho Grupo Empresarial.

El proceso de adquisición de una Unidad Productiva es un procedimiento judicial regulado de conformidad con la normativa concursal, que debe seguirse con arreglo a los plazos, trámites de oposición y autorizaciones previstos en dicha norma, una vez que ABENGOA ABENEWCO 1, S.A.U., presentó solicitud de concurso de acreedores ante el Juzgado de lo Mercantil de Sevilla el pasado 28 de octubre de 2022. Tras este primer hito, el proceso judicial que debe seguirse de conformidad con lo previsto en el art. 224 bis del Texto Refundido de la Ley Concursal es el siguiente:

- 1) El juez declaró mediante auto el concurso de las sociedades, admitiendo por tanto la solicitud realizada por ABENGOA NEWCO 1, S.A.U. el 10 de noviembre de 2022.
- 2) Cuando el juez declare el concurso de dichas sociedades, se abrirá un plazo de quince días hábiles. Dentro de este plazo:
  - (i) cualquier interesado podrá presentar una propuesta de adquisición. Por lo tanto, se trata de un procedimiento abierto a la participación de cualquier interesado;
  - (ii) los acreedores podrán formular las observaciones que tengan por conveniente a la oferta sobre su admisión o no -así como a las otras ofertas que puedan llegar de otros interesados; y
  - (iii) la administración concursal emitirá un informe de evaluación de la oferta presentada por URBAS -y del resto de ofertas que se puedan presentar.
- 3) Una vez emitido ese informe por la administración concursal, el juez concederá un nuevo plazo simultáneo a todos los oferentes para que mejoren sus ofertas.
- 4) Posteriormente, el juez decidirá, valorando todas las ofertas y sus posibles mejoras, los informes de la Administración Concursal y los escritos de los acreedores, trabajadores y del resto de agentes económicos intervinientes, si procede a la adjudicación de la Unidad Productiva a alguno de los oferentes.

En caso de que decida que sí, procederá a la aprobación de la oferta que resulte más ventajosa para el interés del concurso mediante auto, sea ésta la de URBAS o a la de otro interesado. Dicho auto será susceptible de ser recurrido por cualquier parte: Administración Concursal, acreedores u otros oferentes, quedando por lo tanto la firmeza del auto pendiente de la resolución de los eventuales recursos.

- 5) Una vez aprobada la oferta y una vez firme el auto de autorización de transmisión de la Unidad Productiva, la Administración Concursal y el adjudicatario (URBAS, finalmente fuera la entidad elegida) deberían otorgar escritura pública de compraventa de la Unidad Productiva.
- 6) La oferta presentada por URBAS depende también del cumplimiento de otras condiciones de negocio al margen del proceso judicial, tales como la obtención de la financiación necesaria; el mantenimiento de la actividad de la Unidad Productiva hasta la formalización de la operación, obtención de autorización y permisos de terceras entidades titulares de contratos incluidos en la Unidad Productiva, exclusión de deudas tributarias anteriores o la renuncia al uso de las referencias de proyectos por parte de las entidades del Grupo ABENGOA NEWCO 1, S.A.U. en el futuro.

Por lo tanto, a la fecha del presente Documento de Registro URBAS no ha resultado adjudicataria de la Unidad Productiva indicada. La adjudicación se encuentra pendiente de un proceso judicial para elegir al adjudicatario, dicho proceso todavía no se ha iniciado y está abierto a la participación de cualquier tercero interesado.

Como conclusión y resumen, el proceso de adjudicación de la Unidad Productiva depende: i) del cumplimiento de todos los trámites procesales y judiciales anteriormente indicados, cuya terminación está prevista para el primer trimestre de 2023; ii) de que el Juzgado de lo Mercantil decida que la oferta de URBAS es la mejor y que, conforme a la ley, procede su adjudicación; iii) de la firmeza de la resolución judicial autorizando la transmisión de la Unidad Productiva a URBAS que se producirá cuando se resuelvan los eventuales recursos contra el auto de adjudicación-; y iv) de la formalización de la escritura pública de transmisión de la Unidad Productiva y el cumplimiento de las condiciones indicadas.

En consecuencia, la adjudicación a URBAS de la unidad productiva y su adquisición no son hechos seguros. En caso de producirse la adquisición de la Unidad Productiva por parte de URBAS, no está previsto que dicha adquisición tenga lugar antes del ejercicio 2023, por el mero transcurso de los plazos procesales necesarios. La Compañía espera poder concluir este proceso en el primer trimestre de 2023.

### **11.5 Información financiera proforma**

No procede.

### **11.6 Política de dividendos.**

La política de distribución de dividendos y su importe se fija por la Junta General de Accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración. En la actualidad, la Sociedad no ha establecido una política de reparto de dividendos. Asimismo, el pago de dividendos que, eventualmente, la Sociedad acuerde, dependerá de diversos factores incluyendo, entre otros, la satisfactoria gestión del negocio, sus resultados operativos, las limitaciones previstas en la normativa legal para la distribución de dividendos y las que contractualmente pueda asumir la Sociedad con sus acreedores financieros.

### **11.6.1 *Importe de los dividendos por acción durante el último ejercicio, ajustado si ha cambiado el número de acciones del emisor, para que así sea comparable.***

El emisor no ha realizado distribución de dividendos en el ejercicio 2021.

## **12. INFORMACIÓN ADICIONAL**

### **12.1 Capital social**

A la fecha del presente Documento de Registro, el capital social de Urbas es de 437.374.459,46 euros, dividido en 43.737.445.946 acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta nominativas de una única clase y serie y de un valor nominal de 0,010 euros cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones de Urbas admitidas a negociación en las Bolsas de Madrid y Barcelona ascienden a 4.067.168.861. Están pendientes de ser admitidas a negociación 39.670.277.265 acciones:

- 30.759.040.000 acciones, procedentes de la ampliación de capital social mediante aportación no dineraria de las 69.341.066 participaciones que integran el 100% del capital social de la entidad “Aldira inversiones inmobiliarias, S.L, que quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 24 de septiembre de 2015.
- 8.517.776.199 acciones procedentes de la ampliación de capital mediante compensación de créditos ejecutada por el Consejo de Administración en fecha 16 de septiembre de 2021 y que quedó inscrita en el Registro Mercantil el 15 de noviembre de 2021.
- 7.142.857 acciones procedentes de la ampliación de capital por canje de obligaciones convertibles, ejecutada por el Consejo de Administración en fecha 16 de julio de 2021 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 25 de noviembre de 2021.
- 100.000.000 acciones procedentes de la ampliación de capital por canje de obligaciones convertibles, ejecutada por el Consejo de Administración en fecha 16 de julio de 2021 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de febrero de 2022.
- 66.256.702 acciones procedentes de la ampliación de capital por canje de obligaciones convertibles, ejecutada en virtud de autorización otorgada por el Consejo de Administración en fecha 22 de febrero de 2021 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de mayo de 2022.
- 70.573.329 acciones procedentes de la ampliación de capital por canje de obligaciones convertibles, ejecutada en virtud de autorización otorgada por el Consejo de Administración en fecha 11 de noviembre de 2021 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 22 de junio de 2022.
- 139.577.464 acciones procedentes de la ampliación de capital por canje de obligaciones convertibles, ejecutada en virtud de autorización otorgada por el Consejo de Administración en fecha 14 de diciembre de 2021 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 14 de julio de 2022.



- 9.910.714 acciones procedentes de la ampliación de capital por canje de obligaciones convertibles, ejecutada en virtud de autorización otorgada por el Consejo de Administración en fecha 14 de diciembre de 2021 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 15 de septiembre de 2022.

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

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

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad tiene 1.600.000.000 acciones en autocartera, que representan el 3,66% del capital social emitido de Urbas.

El movimiento producido en la autocartera de la Sociedad durante los ejercicios 2022 (hasta la fecha del presente documento de Registro) y 2021 fue el siguiente:

<b>Movimiento autocartera</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Saldo inicial (número acciones)</b>	-	-
Acuerdo con accionistas <sup>(1)</sup>	1.600.000.000	-
<b>Saldo final (número de acciones)</b>	<b>1.600.000.000</b>	-

<sup>(1)</sup> En abril de 2022, la Sociedad informó al mercado a través del correspondiente anuncio de “información privilegiada” (núm. 1414) ([enlace](#)) del acuerdo para reducir el precio de adquisición de la entidad Joca Ingeniería y Construcciones, S.A. con Rialpa´s World, S.L. y D. Alberto Aragonés Monjas, quienes fueron la parte vendedora del contrato de compraventa de Joca, en base al cual el precio de la compraventa queda reducido por acuerdo entre las partes, pasando de 35 millones de euros a 15 millones de euros. Como consecuencia de esta operación, la Sociedad obtiene una contraprestación de 1.600.000.000 de acciones propias que eran titularidad de los vendedores, las cuales quedan en autocartera y cuyo destino está siendo analizado por Urbas.

Durante el período cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del presente Documento de Registro, la evolución del capital social se resume en la tabla siguiente:

<b>Capital social</b>	<b>Número acciones</b>	<b>Importe capital social (€)</b>	<b>Precio emisión por acción (€/acción)</b>
<b>Saldo a 1 de enero de 2020</b>	<b>34.518.631.163</b>	<b>345.186.311,63</b>	
<b>Ampliación de capital</b>			
Compensación de créditos (julio 2020) <sup>(1)</sup>	120.910.852	1.209.108,52	0,0125
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>34.639.542.015</b>	<b>346.395.420,15</b>	
<b>Ampliación de capital</b>			
Conversión de obligaciones (agosto 2021) <sup>(2)</sup>	186.666.666	1.866.666,66	0,0150
Compensación de créditos (septiembre 2021) <sup>(3)</sup>	8.517.776.199	85.177.761,99	0,0125
Conversión obligaciones (septiembre 2021) <sup>(4)</sup>	7.142.857	71.428,57	0,0140
Conversión obligaciones (octubre 2021) <sup>(5)</sup>	100.000.000	1.000.000	0,0140
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>43.451.127.737</b>	<b>434.511.277,37</b>	
<b>Ampliación de capital</b>			
Conversión de obligaciones (febrero 2022) <sup>(6)</sup>	66.256.702	662.567,02	0,0151
Conversión de obligaciones (abril 2022) <sup>(7)</sup>	70.573.329	705.733,29	0,0142
Conversión de obligaciones (abril 2022) <sup>(8)</sup>	139.577.464	1.395.774,64	0,0142
Conversión de obligaciones (agosto 2022) <sup>(9)</sup>	9.910.714	99.107,14	0,0112
<b>Saldo a la fecha Documento de Registro</b>	<b>43.737.445.946</b>	<b>437.374.459,46</b>	

<sup>(1)</sup> En julio de 2020, tras su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 28 de junio de 2019, se ejecutó el aumento de capital social por compensación de créditos por un importe nominal de 1.209.108,52 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 120.910.852 acciones nuevas de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0025 euros de prima de emisión. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 7 de julio de 2022 y admitidas a cotización.

<sup>(2)</sup> En agosto de 2021, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 1.866.666,66 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 186.666.666 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,005 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 280 obligaciones convertibles de la serie "Obligaciones convertibles Julio 2021" de valor nominal de 10.000 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0150 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 2 de septiembre de y admitidas a cotización.

<sup>(3)</sup> En septiembre de 2021, tras su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 6 de agosto de 2021, se ejecutó parcialmente el aumento de capital social por compensación de créditos por un importe nominal de 85.177.761,99 euros, mediante la puesta en circulación de 8.517.776.199 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0025 euros de prima de emisión. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 15 de noviembre de 2021 y están pendientes de ser admitidas a cotización.

<sup>(4)</sup> En septiembre de 2021, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 71.428,57 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 7.142.857 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,004 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 10 obligaciones convertibles de valor nominal 10.000 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0140 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 25 de noviembre de 2021 y están pendientes de ser admitidas a cotización.

<sup>(5)</sup> En diciembre de 2021, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 1.000.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 100.000.000 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,004 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 140 obligaciones convertibles de valor nominal 10.000 euros cada una de ellas, a un precio de conversión de 0,0140 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de febrero de 2022 y están pendientes de ser admitidas a cotización.

- (6) En febrero de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 662.567,02 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 66.256.702 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,005 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 1 obligación convertible de valor nominal de 1.000.000 euros a un precio de conversión de 0,0151 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 18 de mayo de 2022 y están pendientes de ser admitidas a cotización.
- (7) En abril de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 705.733,29 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 70.573.329 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0042 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 1 obligación convertible de valor nominal de 1.000.000 euros a un precio de conversión de 0,0142 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 22 de junio de 2022 y están pendientes de ser admitidas a cotización.
- (8) En junio de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de 1.395.774,64 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 139.557.464 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0042 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 1.982 obligaciones convertibles de valor nominal de 1.000 euros cada una de ellas a un precio de conversión de 0,0142 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 14 de julio de 2022 y están pendientes de ser admitidas a cotización.
- (9) En agosto de 2022, se ejecutó el aumento de capital social por un importe nominal de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 9.910.714 acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas y 0,0012 euros de prima de emisión, como consecuencia de la conversión de 111 obligaciones convertibles de valor nominal de 1.000 euros a un precio de conversión de 0,0112 euros por acción. Estas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 15 de septiembre de 2022 y están pendientes de ser admitidas a cotización.

### **12.1.1 Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con certificados de opción de compra (warrants), con indicación de las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción**

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 6 de agosto de 2021 aprobó autorizar al Consejo de Administración durante el plazo improrrogable de cinco años, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento de Registro Mercantil, y 511 de la Ley de Sociedades de Capital, y en una o varias veces para la emisión de bonos u obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de la Sociedad, con atribución al mismo, para fijar las condiciones de las mismas, y a proceder a las ampliaciones de capital que exija su conversión, con exclusión del derecho preferente de los accionistas, siempre y cuando al ejercitar la delegación se proceda a los informes preceptivos que determina la legislación vigente tanto del propio Consejo como el Auditor independiente que se designe en caso de ser necesario. La cifra máxima de las emisiones autorizadas bajo dicha delegación no podrá superar la cifra global de 200.000.000 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.

A la fecha de este Documento de Registro, el detalle de las emisiones de obligaciones convertibles en acciones de Urbas, indicando para cada serie el número de obligaciones emitidas, suscritas y desembolsadas, así como las convertidas en capital y las pendientes de conversión:

Suscriptor	Emisiones (series)	Número de obligaciones				Valor nominal (Miles de euros)	
		Emitidas	Suscritas (*)	Convertidas	Suscritas y pendientes conversión	Convertidas	Suscritas y pendientes conversión
Global Tech Opportunities 10	Julio 2021 <sup>(1)</sup>	680	680	430	250	4.300	2.500
Global Tech Opportunities 10	Septiembre 2021 <sup>(2)</sup>	200	100	-	100	-	1.000
Gamela Norinversiones, S.L.	Gamela Norinversiones Diciembre 2021 <sup>(3)</sup>	2	2	2	-	2.000	-
Varios proveedores	Proveedores Jaureguizar Diciembre 2021 <sup>(4)</sup>	2.000	1.982	1.982	-	1.982	-
Baloncesto Fuenlabrada, S.A.D.	Patrocinio Fuenlabrada Diciembre 2021 <sup>(5)</sup>	2	1	-	1	-	151
Club Deportivo Leganés, S.A.D.	Patrocinio C.D. Leganés – Enero 2022 <sup>(6)</sup>	4	4	-	-	-	605
Un proveedor	Proveedores Jaureguizar Febrero 2022 <sup>(7)</sup>	111	111	-	111	111	-
Vendedores del Grupo CHR	Adquisición Grupo CHR 2022 <sup>(8)</sup>	105.000	90.809	-	90.809	-	9.081
		<b>107.999</b>	<b>93.689</b>	<b>2.414</b>	<b>92.066</b>	<b>8.393</b>	<b>13.337</b>

<sup>(1)</sup> **Urbas Obligaciones convertibles Julio 2021:** 680 obligaciones emitidas, suscritas y desembolsadas de 10 miles de euros de valor nominal cada una de ellas, 430 convertidas a capital social. Existirían 250 obligaciones pendientes de conversión, que supondrían a un tipo de canje estimado de 0,0112 euros por acción, unas 223.214.286 acciones nuevas que se emitirían a un valor nominal de 2.232 miles de euros y con una prima de emisión de 268 miles de euros.

<sup>(2)</sup> **Urbas Obligaciones convertibles Septiembre 2021:** 200 obligaciones emitidas de 10 miles de euros de valor nominal cada una de ellas, 100 suscritas y desembolsadas y 100 pendientes de suscripción y conversión a capital social, que supondrían a un tipo de canje estimado de 0,0112 euros por acción, 89.285.714 acciones que se emitirían a un valor nominal de 893 miles de euros y con una prima de emisión de 107 miles de euros.

<sup>(3)</sup> **Urbas Obligaciones convertibles Gamela Norinversiones Diciembre 2021:** 2 obligaciones emitidas de 1.000 miles de euros de valor nominal cada una de ellas, suscritas, desembolsadas y convertidas a capital.

<sup>(4)</sup> **Obligaciones convertibles Proveedores Jaureguizar Diciembre 2021:** 2.000 obligaciones emitidas de 1 mil euros de euros de valor cada una de ellas; 1.982 obligaciones suscritas, desembolsadas y convertidas a capital; no quedan obligaciones pendientes de suscripción.

<sup>(5)</sup> **Urbas Obligaciones convertibles Patrocinio Fuenlabrada Diciembre 2021:** 2 obligaciones emitidas de 151,25 miles de euros de valor nominal cada una de ellas; sólo una suscrita y desembolsada. Existiría 1 obligación suscrita y pendientes de conversión, que supondría a un tipo de canje estimado de 0,0112 euros por acción, unas 13.504.464 acciones nuevas que se emitirían a un valor nominal de 135 miles de euros y con una prima de emisión de 16 miles de euros. Adicionalmente existiría 1 obligación pendientes de suscripción y conversión, que supondría a un tipo de canje estimado de 0,0112 euros por acción, unas 13.504.464 acciones nuevas que se emitirían a un valor nominal de 135 miles de euros y con una prima de emisión de 16 miles de euros.

<sup>(6)</sup> **Urbas Obligaciones convertibles Patrocinio C.D. Leganés Enero 2022:** 4 obligaciones emitidas de 151,25 miles de euros de valor nominal cada una de ellas, suscritas y desembolsadas. Existirían 4 obligaciones pendientes de conversión, que supondrían a un tipo de canje estimado de 0,0112 euros por acción, unas 54.017.857 acciones que se emitirían a un valor nominal de 540 miles de euros y con una prima de emisión de 65 miles de euros.

<sup>(7)</sup> **Obligaciones convertibles Proveedores Jaureguizar Febrero 2022:** 111 obligaciones emitidas de 1 miles de euros de valor cada una de ellas, suscritas y desembolsadas y convertidas a capital.

<sup>(8)</sup> **Urbas Obligaciones convertibles Adquisición Grupo CHR:** 105.000 obligaciones emitidas de 100 euros de valor nominal cada una de ellas; 90.809 obligaciones suscritas y desembolsadas (no quedan obligaciones pendientes de suscripción) y conversión que supondrían a un tipo de canje estimado de 0,0112 euros por acción, unas 810.794.643 acciones nuevas que se emitirían a un valor nominal de 8.108 miles de euros y con una prima de emisión de 973 miles de euros.

<sup>(\*)</sup> A la fecha de este Documento de Registro existirían obligaciones convertibles emitidas pendientes de suscripción y conversión por importe nominal conjunto de 1.151,25 miles de euros, que supondrían a un tipo de canje estimado de 0,112 euros por acción, unas 102.790.179 acciones nuevas que se emitirían a un valor nominal de 1.028 miles de euros con una prima de emisión de 123 miles de euros.

## Urbas Obligaciones Convertibles Julio 2021

Consecuencia del acuerdo de financiación suscrito el 16 de julio de 2021 con el fondo Global Tech Opportunities 10, que se ha comprometido a invertir en Urbas de forma regular, durante un plazo de 30 meses, hasta un importe máximo de 42,8 millones de euros, mediante el desembolso y suscripción de hasta 10 tramos de obligaciones convertibles.

El 16 de julio de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad, al amparo de la autorización conferidas por la Junta General de Accionistas de fecha 19 de julio de 2016, acordó la emisión de 680 obligaciones convertibles en capital de Urbas de 10.000 euros de valor nominal cada una de ellas, por un importe nominal conjunto de 6.800.000 euros (la serie “*Urbas Obligaciones Convertibles Julio 2021*”) en los siguientes términos y condiciones:

- Las obligaciones convertibles no devengarán intereses.
- Duración de 12 meses a partir de su fecha de su emisión (la “Fecha de vencimiento”). Dicha duración ha sido prorrogada 12 meses adicionales según Acuerdo del Consejo de Administración de fecha 8 de julio de 2022, que fue elevado a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Rafael González Gozalo, el día 5 de agosto de 2022, número 2310 de protocolo, que figura debidamente inscrita en el Registro Mercantil.
- El tenedor de las obligaciones convertibles tendrá derecho, en cualquier momento, desde la emisión de las obligaciones convertibles y hasta la Fecha de vencimiento inclusive (el “Período de Conversión”) a convertir todas o parte de las obligaciones convertibles suscritas.
- El precio de conversión de las obligaciones convertibles será igual al mayor de los siguientes: (i) el 92% del último precio de cierre de las acciones de Urbas, según este se publique en la página web de las Bolsas y Mercados Españoles, al momento en el que se remita la correspondiente notificación de conversión; o (ii) el valor nominal de las acciones de Urbas.
- Las obligaciones convertibles se emiten con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Dicha emisión fue totalmente suscrita y desembolsada. Con fecha 6 de agosto de 2021 se aumentó el capital social de la Sociedad en un importe nominal de 1.866.666,66 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 186.666.666 acciones nuevas, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, como consecuencia de la conversión de 280 obligaciones convertibles de la serie las “*Urbas Obligaciones Convertibles Julio 2021*”, a un precio de conversión de 0,015 euros por acción, correspondiente en ese momento al 92% del último precio de cierre de las acciones publicado en la página web de las Bolsas y Mercados Españoles. Dichas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 2 de septiembre de 2021 y admitidas a cotización con fecha 13 de septiembre de 2021.

Con fecha 29 de septiembre de 2021 se aumentó el capital social de la Sociedad en un importe nominal de 71.428,57 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 7.142.857 acciones nuevas, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, como consecuencia de la conversión de 10 obligaciones convertibles de la serie “*Urbas Obligaciones Convertibles Julio 2021*”, a un precio de conversión de 0,014 euros por acción, correspondiente en ese momento al 92% del último precio de cierre de las acciones publicado en la página web de las Bolsas y Mercados Españoles. Dichas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 25 de noviembre de 2021 y están pendientes de ser admitidas a cotización.

Con fecha 1 de diciembre de 2021 se aumentó el capital social de la Sociedad en un importe nominal de 1.000.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 100.000.000 de acciones nuevas de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, como consecuencia de la conversión de 140 obligaciones convertibles de la serie “Urbas *Obligaciones Convertibles Julio 2021*”, a un precio de conversión de 0,014 euros por acción, correspondiente en ese momento al 92% del último precio de cierre de las acciones publicado en la página web de las Bolsas y Mercados Españoles. Dichas acciones fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 21 de febrero de 2022 y están pendientes de ser admitidas a cotización.

A la fecha del presente Documento de Registro existiría un total de 250 obligaciones necesariamente convertibles en acciones de Urbas, de la serie “Urbas *Obligaciones convertibles Julio 2021*” pendientes de conversión.

### **Urbas Obligaciones Convertibles Septiembre 2021**

Consecuencia del acuerdo de financiación suscrito con el fondo Global Tech Opportunities 10, , el segundo tramo del acuerdo de financiación suscrito con Global Tech Opportunities 10, fue aprobado por el Consejo de Administración de fecha 14 de diciembre de 2021, procediendo a emitir 200 obligaciones necesariamente convertibles en acciones de Urbas de 10.000 euros de valor nominal cada una de ellas, por un importe nominal conjunto de 2.000.000 de euros (la serie “Urbas *Obligaciones Convertibles Septiembre 2021*”) de las cuales a fecha del presente Documento de Registro se han suscrito y desembolsado 100 obligaciones por importe de 1.000.000 euros, estando pendiente la suscripción de la segunda parte. Las obligaciones convertibles emitidas tienen las mismas características que las de la anterior emisión. Su duración es igualmente de 24 meses según Acuerdo del Consejo de Administración de fecha 8 de julio de 2022, que fue elevado a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Rafael González Gozalo, el día 5 de agosto de 2022, número 2311 de protocolo, que figura debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

A la fecha del presente Documento de Registro existiría un total de 100 obligaciones necesariamente convertibles en acciones de Urbas, de la serie “*Obligaciones convertibles Septiembre 2021*” suscritas y pendientes de conversión y 100 obligaciones convertibles de dicha serie emitidas pero pendientes de suscripción y conversión.

### **Urbas Obligaciones Convertibles Gamela Norinversiones noviembre 2021**

Consecuencia del acuerdo de adquisición del grupo Jaureguizar, y al amparo de la autorización de la Junta General de Accionistas de fecha 6 de agosto de 2021, el Consejo de Administración acordó el 12 de noviembre de 2021 la emisión 2 obligaciones necesariamente convertibles en capital de Urbas de 1.000.000 euros de valor nominal cada una de ellas por un importe nominal conjunto de 2.000.000 euros (la serie “Urbas *Obligaciones Convertibles Gamela Norinversiones noviembre 2021*”), en los siguientes términos y condiciones:

- Las obligaciones convertibles no devengarán intereses.
- Duración 12 meses a partir de su fecha de emisión (la “Fecha de vencimiento”).
- Conversión de las obligaciones convertibles en acciones de Urbas, la primera de ellas a partir del 20 de diciembre de 2021 y la segunda de ellas a partir del 15 de abril de 2022.
- El precio de conversión de las obligaciones convertibles será el valor medio de cotización de las acciones de Urbas en el mercado oficial en los 20 días anteriores a su fecha de conversión.
- Las obligaciones convertibles se emiten con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Con fecha 11 de enero de 2022 las dos obligaciones convertibles quedaron íntegramente suscritas y desembolsadas por la sociedad Gamela Norinversiones, S.L.

El 23 de febrero de 2022 se ha aumentado el capital social de la Sociedad en un importe nominal de 662.567,02 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 66.256.702 acciones nuevas, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, como consecuencia de la conversión de 1 obligación convertible de la serie “*Obligaciones Convertibles Gamela Norinversiones noviembre 2021*”, a un precio de conversión de 0,0151 euros por acción. Dichas acciones están inscritas en el Registro Mercantil y pendientes de ser admitidas a cotización.

El 23 de mayo de 2022 se ha aumentado el capital social de la Sociedad en un importe nominal de 705.733,29 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 70.753.329 acciones nuevas, numeradas de la 43.517.384.440 a la 43.587.957.768, ambas inclusive, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, como consecuencia de la conversión de 1 obligación convertible de la serie “*Urbas Obligaciones Convertibles Gamela Norinversiones noviembre 2021*”, a un precio de conversión de 0,0142 euros por acción. Dichas acciones están inscritas en el Registro Mercantil y pendientes de ser admitidas a cotización.

#### **Urbas Obligaciones Convertibles Proveedores Jaureguizar Diciembre 2021**

Igualmente como consecuencia del acuerdo de adquisición del grupo Jaureguizar, Urbas ha procedido a subrogarse en la posición deudora de Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. respecto a varios acreedores de ésta, y al amparo de la autorización de la Junta General de Accionistas de fecha 6 de agosto de 2021, el Consejo de Administración acordó el 14 de diciembre de 2021, la emisión de 2.000 obligaciones necesariamente convertibles en capital de Urbas de 1.000 euros de valor nominal cada una de ellas por un importe nominal conjunto de 2.000.000 euros (la serie “*Urbas Obligaciones Convertibles Proveedores Jaureguizar Diciembre 2021*”), en los siguientes términos y condiciones:

- Las obligaciones convertibles no devengarán intereses.
- Duración de 12 meses a partir de su fecha de su emisión (la “Fecha de vencimiento”).
- Conversión de las obligaciones convertibles (todas o parte) en acciones de Urbas, durante el periodo de conversión, en todo caso a partir del 31 de enero de 2022 o desde su inscripción en el Registro Mercantil y hasta el 17 de diciembre de 2022 (la “Fecha de vencimiento”) inclusive.
- El precio de conversión de las obligaciones convertibles será el valor medio de cotización de las acciones de Urbas en el mercado oficial en los 20 días anteriores a su fecha de conversión.
- Las obligaciones convertibles se emiten con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Con fecha 8 de abril de 2022, 1.982 obligaciones convertibles quedaron íntegramente suscritas y desembolsadas por varios proveedores (Montajes Meccano, S.A.; Instalaciones Fojansa, S.L.; Hormigones Vascos, S.A.; Dolcestone, S.L., y Aideko Ventilación y P.C.I., S.L.). Con fecha 15 de junio de 2022 se ha aumentado el capital social de la Sociedad en un importe nominal de 1.395.774,64 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 139.577.464 acciones nuevas, numeradas de la 43.587.957.769 a la 43.727.535.232, ambas inclusive, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, como consecuencia de la conversión de 1.982 obligaciones convertibles de la serie “*Obligaciones Convertibles Proveedores Jaureguizar Diciembre 2021*”, a un precio de conversión de 0,0142 euros por acción. Dichas acciones están inscritas en el Registro Mercantil de Madrid y pendientes de ser admitidas a cotización.

Como consecuencia de dicha conversión, la emisión de obligaciones ha quedado cancelada por conversión de la totalidad de obligaciones emitidas y suscritas de la serie “*Obligaciones Convertibles Proveedores Jaureguizar Diciembre 2021*”.

### **Urbas *Obligaciones Convertibles patrocinio Fuenlabrada Diciembre 2021***

Como consecuencia del acuerdo de patrocinio de la sociedad Baloncesto Fuenlabrada, S.A.D. en la temporada 2021-2022, y al amparo de la autorización de la Junta General de Accionistas de fecha 6 de agosto de 2021, el Consejo de Administración acordó el 14 de diciembre de 2021 la emisión 2 obligaciones necesariamente convertibles en capital de Urbas de 151.250 euros de valor nominal cada una de ellas (la serie “*Urbas Obligaciones Convertibles patrocinio Fuenlabrada Diciembre 2021*”), por un importe conjunto de 302.500 euros, en los siguientes términos y condiciones:

- Las obligaciones convertibles no devengarán intereses.
- Duración de 12 meses a partir de su fecha de su emisión (la “Fecha de vencimiento”).
- Conversión de las obligaciones convertibles (todas o parte) en acciones de Urbas, durante el periodo de conversión, en todo caso a partir del 31 de enero de 2022 o desde su inscripción en el Registro Mercantil y hasta el 17 de diciembre de 2022 (la “Fecha de vencimiento”) inclusive.
- El precio de conversión de las obligaciones convertibles será el valor medio de cotización de las acciones de Urbas en el mercado oficial en los 30 días anteriores a su fecha de conversión.
- Las obligaciones convertibles se emiten con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Con fecha 5 de agosto de 2022, 1 obligación convertible emitida quedó íntegramente suscritas y desembolsada, quedando pendiente de suscripción otra obligación convertible.

A la fecha del presente Documento de Registro existiría un total de 1 obligación suscrita necesariamente convertibles en acciones de Urbas, de la serie “*Urbas Obligaciones convertibles patrocinio Fuenlabrada Diciembre 2021*” pendiente de conversión, y otra obligación de la misma serie emitida pero pendiente de suscripción y conversión.



### **Urbas Obligaciones Convertibles patrocinio C.D. Leganés Enero 2022**

Como consecuencia del acuerdo de patrocinio del Club Deportivo Leganés, S.A.D. en la temporada 2021-2022, y al amparo de la autorización de la Junta General de Accionistas de fecha 6 de agosto de 2021, el Consejo de Administración acordó el 14 de diciembre de 2021 la emisión de 4 obligaciones necesariamente convertibles en capital de Urbas de 151.250 euros de valor nominal cada una de ellas (la serie “Urbas Obligaciones Convertibles patrocinio C.D. Leganés Enero 2022”), por un importe conjunto de 605.000 euros, en los siguientes términos y condiciones:

- Las obligaciones convertibles no devengarán intereses.
- Duración de 12 meses a partir de su fecha de emisión (la “Fecha de vencimiento”).
- Conversión de las obligaciones convertibles (todas o parte) en acciones de Urbas, durante el periodo de conversión y hasta el 24 de enero de 2023 (la “Fecha de vencimiento”) inclusive.
- El precio de conversión de las obligaciones convertibles será el valor medio de cotización de las acciones de Urbas en el mercado oficial en los 30 días anteriores a su fecha de conversión.
- Las obligaciones convertibles se emiten con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Con fecha 23 de mayo de 2022, las 4 obligaciones convertibles emitidas quedaron íntegramente suscritas y desembolsadas.

A la fecha del presente Documento de Registro existiría un total de 4 obligaciones necesariamente convertibles en acciones de Urbas, de la serie “Urbas Obligaciones convertibles Patrocinio C.D. Leganés Enero 2022” pendientes de conversión.

### **Obligaciones Convertibles Proveedores Jaureguizar Febrero 2022**

Adicionalmente, como consecuencia del acuerdo de adquisición del grupo Jaureguizar, Urbas ha procedido a subrogarse en la posición deudora de Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. respecto a varios acreedores de ésta, y al amparo de la autorización de la Junta General de Accionistas de fecha 6 de agosto de 2021, el Consejo de Administración acordó en febrero de 2022 la emisión de 111 obligaciones necesariamente convertibles en capital de Urbas de 1.000 euros de valor nominal cada una de ellas (la serie “Urbas Obligaciones Convertibles Proveedores Jaureguizar Febrero 2022”), las cuales fueron suscritas y desembolsadas íntegramente mediante la cancelación de su deuda por 1 proveedor, en los siguientes términos y condiciones:

- Las obligaciones convertibles no devengarán intereses.
- Vencimiento a los 12 meses a partir de su emisión.
- Conversión de las obligaciones convertibles en acciones de Urbas, durante el periodo de conversión y a partir del 28 de febrero de 2022
- El precio de conversión de las obligaciones convertibles será el valor medio de cotización de las acciones de Urbas en el mercado oficial en los 20 días anteriores a su fecha de conversión.
- Las obligaciones convertibles se emiten con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Con fecha 15 de junio de 2022, 111 obligaciones convertibles quedaron íntegramente suscritas y desembolsadas. Con fecha 5 de agosto de 2022 se ha aumentado el capital social de la Sociedad en un importe nominal de 99.107,14 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 9.910.714 acciones nuevas, numeradas de la 43.727.535.233 a la 43.737.445.946, ambas inclusive, de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas, como consecuencia de la conversión de 111 obligaciones convertibles de la serie “Obligaciones Convertibles Proveedores Jaureguizar Febrero 2022”, a un precio de conversión de 0,0112 euros por acción. Dichas fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 15 de septiembre de 2022 y están pendientes de ser admitidas a cotización.

### ***Urbas Obligaciones Convertibles Grupo CHR 2022***

Por último, en relación con el acuerdo de adquisición del grupo CHR y al amparo de la autorización de la Junta General de Accionistas de fecha 6 de agosto de 2021, el Consejo de Administración acordó en 8 de julio de 2022 la emisión de 105.000 obligaciones necesariamente convertibles en capital de Urbas de 100 euros de valor nominal cada una de ellas (la serie “Urbas *Obligaciones Convertibles Grupo CHR 2022*”), en los siguientes términos y condiciones:

- Las obligaciones convertibles no devengarán intereses.
- Duración 24 meses a partir de su fecha de su misión (la “Fecha de vencimiento”).
- Conversión de las obligaciones convertibles en acciones de Urbas, durante el periodo de conversión y en cualquier momento desde su inscripción en el Registro Mercantil y hasta el 12 de julio de 2024 (la “Fecha de vencimiento”) inclusive.
- El precio de conversión será el valor medio ponderado de cotización de las acciones de URBAS en el mercado oficial en los treinta (30) días anteriores a su fecha de conversión, tomando los valores de cierre según la página web oficial de la Bolsa de Madrid.
- Las obligaciones convertibles se emiten con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Con fecha 30 de agosto de 2022, 90.809 obligaciones convertibles quedaron íntegramente suscritas y desembolsadas. No existen obligaciones pendientes de suscripción.

A la fecha del presente Documento de Registro existirían un total de 90.809 obligaciones necesariamente convertibles en acciones de Urbas, de la serie “Urbas *Obligaciones convertibles Grupo CHR 2022*” pendientes de conversión.

### **12.1.2 Información y condiciones sobre cualquier derecho de adquisición y/u obligaciones con respecto al capital autorizado, pero no emitido o sobre el compromiso de aumentar capital**

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 6 de agosto de 2021 aprobó delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar, en una o varias veces, el capital social, incluso con la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, en los términos previstos en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital.

El aumento de capital debería llevarse a efecto, en su caso, dentro del plazo legal de cinco años contados desde la fecha de celebración de la junta, hasta la cifra equivalente al veinte por ciento (20%) del capital social en el momento de la autorización, mediante la emisión de acciones con cargo a aportaciones dinerarias, con o sin prima de emisión, en la oportunidad y cuantía que el propio Consejo determine. En relación con cada aumento, corresponderá al Consejo de Administración decidir si las nuevas acciones a emitir son ordinarias, privilegiadas, rescatables, sin voto o de cualquier otro tipo de las permitidas, de conformidad con la Ley y con los Estatutos Sociales.

A la fecha del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración de la Sociedad no ha hecho uso de esta autorización.

Adicionalmente y en el marco de la adquisición del grupo Jaureguizar existe el compromiso de emitir nuevas acciones ordinarias de la Sociedad 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. Igualmente existen acuerdos en firme de capitalización de deudas mantenidas con fondos de inversión por importe de 34.452 miles de euros en proceso de ejecución a la fecha de este Documento de Registro (véase Nota 7.5.4 de los Estados Financieros Intermedios Resumidos y Consolidados del primer semestre de 2022).

Igualmente la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 6 de agosto de 2021 acordó aumentar el capital social de la Sociedad hasta la cifra máxima de 155.437.744,23 euros, correspondiendo 124.350.195,40 euros a valor nominal de las acciones emitidas, y 31.087.548,85 euros a la prima de emisión, mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado.

Para la ejecución de dicho acuerdo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1 de la Ley de Sociedades de capital, se facultó expresamente al Consejo de Administración durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, para la determinación de la fecha efectiva de ampliación de capital por compensación de créditos en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escrituras públicas de ampliación de capital con suscripción de las acciones en cada caso emitidas en base a la relación de aportantes que figuren en el informe del Consejo de Administración que se pone a disposición de los accionistas, en los términos que determina el apartado 2 del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital conjuntamente con la certificación y en el informe especial de los Auditores de la sociedad que verifica tales datos y su ajuste con la contabilidad oficial, al que se refiere el apartado 3 del mismo precepto.

Al tratarse de modalidad de aumento por compensación especial, distinta de la aportación dineraria, no concurrió el derecho de suscripción preferente al que se refiere el artículo 304 de la Ley de Sociedades de capital.

Por todo ello se delegó en el Consejo de Administración la facultad para llevar a cabo, en una o varias veces la adjudicación material cerrando parcialmente la suscripción de las ampliaciones de capital necesarias sin otro límite que el de llevarse a cabo dentro del periodo máximo de doce meses y el que las escrituras de ampliación de capital por compensación de créditos no superen, en su globalidad, el máximo cuantitativo de la ampliación acordada, extendiéndose la delegación para llevar a cabo las ampliaciones parciales, ejecutadas, y en el supuesto de que las mismas no alcancen en su globalidad al límite autorizado, dejar pendiente de ejecución, en su caso la parte de dicho aumento de capital, para su ejecución posterior de acuerdo a lo previsto en el acuerdo durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, que no hubiera sido necesaria para la suscripción pudiéndose declarar incompleta la ampliación en el momento que lo consideren conveniente.

El tipo de emisión aprobado se corresponde con 0,010 euros de valor nominal por acción nueva, con una prima de emisión de 0,0025 por acción, compensable con el líquido exigible del crédito, a razón de 0,0125 euros de crédito por acción, y se basa en el valor real de la sociedad y neto por acción, una vez calculado el impacto de la compensación efectuada.

En base a dicha autorización, el Consejo de Administración celebrado el día 16 de septiembre de 2021, procedió a dar por cerrado el primer plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto mediante escritura de protocolización de acuerdos sociales relativos a la apertura de periodo de suscripción de acciones autorizada por el Notario de Madrid, Don Rafael González, el día 6 de agosto de 2021, con el número 1.923 de protocolo, de conformidad con lo establecido en los acuerdos del Consejo de Administración de dicha compañía de la misma fecha, y en consecuencia ejecutó la ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Quinto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 6 de agosto de 2021, procediendo a aumentar el capital social de la Sociedad por un importe nominal total de 85.177.761,99 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 8.517.776.199 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, más una prima de emisión de 21.294.440,51 euros, lo que hace un total de 106.472.202,47 euros, a fin de atender las suscripciones y ratificaciones realizadas por los suscriptores durante el periodo abierto al efecto que se inició mediante la escritura pública mencionada en el acuerdo primero, habiendo concluido el 10 de septiembre de 2021.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 8 de julio de 2022 acordó aumentar el capital social de la Sociedad hasta la cifra máxima de 34.284.135,67 euros de importe nominal, que incluirá una prima de emisión, que se determinará una vez se proceda a la ejecución de la ampliación de capital teniendo en cuenta el tipo de emisión que finalmente resulte, y todo ello mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado.

Para la ejecución de dicho acuerdo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1 de la Ley de Sociedades de capital, se facultó expresamente al Consejo de Administración durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, para la determinación de la fecha efectiva de ampliación de capital por compensación de créditos en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escrituras públicas de ampliación de capital con suscripción de las acciones en cada caso emitidas en base a la relación de aportantes que figuren en el informe del Consejo de Administración que se pone a disposición de los accionistas, en los términos que determina el apartado 2 del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital conjuntamente con la certificación y en el informe especial de los Auditores de la sociedad que verifica tales datos y su ajuste con la contabilidad oficial, al que se refiere el apartado 3 del mismo precepto.

Al tratarse de modalidad de aumento por compensación especial, distinta de la aportación dineraria, no concurrió el derecho de suscripción preferente al que se refiere el artículo 304 de la Ley de Sociedades de capital.

Por todo ello se delegó en el Consejo de Administración la facultad para llevar a cabo, en una o varias veces la adjudicación material cerrando parcialmente la suscripción de las ampliaciones de capital necesarias sin otro límite que el de llevarse a cabo dentro del periodo máximo de doce meses y el que las escrituras de ampliación de capital por compensación de créditos no superen, en su globalidad, el máximo cuantitativo de la ampliación acordada, extendiéndose la delegación para llevar a cabo las ampliaciones parciales, ejecutadas, y en el supuesto de que las mismas no alcancen en su globalidad al límite autorizado, dejar pendiente de ejecución, en su caso la parte de dicho aumento de capital, para su ejecución posterior de acuerdo a lo previsto en el acuerdo durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, que no hubiera sido necesaria para la suscripción pudiéndose declarar incompleta la ampliación en el momento que lo consideren conveniente.

El tipo de emisión aprobado se corresponde con 0,010 euros de valor nominal por acción nueva, con una prima de emisión por acción a determinar, en el momento de cierre de la suscripción. Se fija que el tipo de emisión total de las acciones será el valor medio ponderado de la cotización de las acciones de Urbas en el mercado oficial en las veinte sesiones bursátiles a su fecha de emisión. En caso de que el tipo resultante fuera inferior a 0,015 euros por acción, se tomará dicho valor como tipo de emisión, a razón de 0,10 euros de valor nominal por acción nueva con una prima de emisión de 0,005 por acción de forma que este tipo será compensable con el líquido exigible del crédito y se basa en el valor real de la sociedad y neto por acción, una vez calculado el impacto de la compensación efectuada.

En consecuencia, a fecha de este Documento de Registro, estaría vigente la autorización a efectos de proceder a la compensación de los créditos que se sometió a aprobación por parte de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 8 de julio de 2022 por un importe máximo de 34.284.135,67 euros de importe nominal.

### **13. REVELACIÓN DE INFORMACIÓN REGLAMENTARIA**

#### **13.1 Nota de síntesis de la información revelada de conformidad con el Reglamento (UE) n.º 596/2014 durante los últimos 12 meses que sea pertinente en la fecha del folleto.**

##### **Operaciones sobre acciones de la Sociedad**

- Con fecha 28 de enero de 2021, se informa la admisión a negociación de 120.910.852 acciones ordinarias de 0,010 euros de valor nominal, procedentes de la ampliación de capital mediante compensación de créditos de Urbas por importe de 1.511.385,66 euros, correspondiendo 1.209.108,52 euros al valor nominal de las acciones emitidas y 302.277,14 euros a prima de emisión.
- Con fecha 13 de septiembre de 2021, se informa la admisión a negociación de 186.666.666 acciones ordinarias de 0,010 euros de valor nominal, procedentes de ejecución parcial de la ampliación de capital por conversión de obligaciones convertibles por importe de 2.799.999,99 euros, correspondiendo 1.866.666,66 euros al valor nominal y 933.333,33 euros a prima de emisión.
- Con fecha 22 de noviembre de 2021, se informa la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la ampliación de capital mediante compensación de créditos autorizada por la Junta General de Accionistas de Urbas y que fue ejecutada por el Consejo de Administración por un importe nominal total de 85.177.761,99 euros, más una prima de emisión de 21.294.440,51 euros, lo que hace un total de 106.472.202,47 euros.
- Con fecha 10 de diciembre de 2021, se informa de la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la ampliación de capital por conversión de obligaciones que fue ejecutada por el Consejo de Administración por un importe nominal total de 71.428,57 euros, más una prima de emisión de 28.571,42 euros, lo que hace un total de 99.999,99 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 7.142.857 acciones nuevas, todo ello en cumplimiento del acuerdo de financiación suscrito en fecha 16 de julio de 2021 con Global Tech Opportunities 10.
- Con fecha 23 de febrero de 2022, se informa de la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la ampliación de capital por conversión de obligaciones que fue ejecutada por el Consejo de Administración por un importe nominal total de 1.000.000 euros, más una prima de emisión de 400.000 euros, lo que hace un total de 1.400.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 100.000.000 acciones nuevas, todo ello en cumplimiento del acuerdo de financiación suscrito en fecha 16 de julio de 2021 con Global Tech Opportunities 10.
- Con fecha 3 de junio de 2022, se informa de la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid de la ampliación de capital por conversión de obligaciones que fue ejecutada por el Consejo de Administración por un importe nominal total de 662.567 euros, más una prima de emisión de 337.433 euros, lo que hace un total de 1.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 66.256.702 acciones nuevas, todo ello en cumplimiento del acuerdo de novación de deuda suscrito con Gamela Norinversiones, S.L.

## Operaciones de financiación

- Con fecha 12 de abril de 2021, se informa al mercado de la formalización durante el primer trimestre del ejercicio 2021 de varios acuerdos con distintas entidades financieras para reducir su deuda financiera en más de 81 millones de euros.
- Con fecha 5 de julio de 2021, se informa al mercado acerca de la finalización de forma exitosa el proceso de cancelación y reorganización de la deuda financiera de la Sociedad, que queda completamente ordenada.
- Con fecha 26 de julio de 2021, la Sociedad informa de la suscripción el 16 de julio de 2021 de un acuerdo de financiación con Global Tech Opportunities 10, por el que dicha entidad se ha comprometido a invertir en la Sociedad, hasta un importe máximo de 42.800.000 euros mediante el desembolso y suscripción de obligaciones convertibles y se compromete a financiar a la Sociedad, hasta el máximo aprobado, durante un plazo de treinta 30 meses desde la formalización del acuerdo.
- Con fecha 23 de septiembre de 2021 la Sociedad informa de la ejecución y formalización de los acuerdos de reestructuración de deuda financiera alcanzados con la SAREB.

## Operativa

- Con fecha 1 de febrero de 2021, la Sociedad informa que ha resultado elegida en un concurso para la inversión en un complejo inmobiliario de uso mixto sobre un solar de titularidad pública en el centro de Dubái.
- Con fecha 6 de abril de 2021, la Sociedad informa de la adquisición del cien por cien (100%) de la entidad Sainsol Energía, S.L., empresa emergente que permite a la Sociedad entrar de lleno en el sector del autoconsumo fotovoltaico, y otros proyectos de eficiencia energética, geotermia y aerotermia.
- Con fecha 6 de julio de 2021, la Sociedad informa al mercado de la materialización de varias operaciones, una vez formalizados los acuerdos de reorganización de su deuda financiera y no financiera.
- Con fecha 15 de julio de 2021, la Sociedad informa al mercado que ha adquirido el cien por cien (100%) del capital social de la entidad Joca Ingeniería y Construcciones, S.A.

- Con fecha 20 de julio de 2021, la Sociedad publicó como Información Privilegiada, aclaraciones sobre las informaciones relevantes comunicadas el 6 de julio de 2021 y el 15 de julio de 2021, en relación a la materialización de varias operaciones corporativas, en particular sobre:
  - El retraso de la publicación de la información exigida por el Reglamento UE 596/2014 de Abuso de Mercado, hasta que haya finalizado el proceso de refinanciación.
  - Obtención de línea de financiación obtenida por importe total de 50 millones de euros.
  - Adquisición del cien por cien (100%) del capital social de la entidad Ecisa Compañía General de Construcciones, S.A.
  - Adquisición del sesenta y nueve con noventa y cinco por ciento (69,95%) del capital social de la entidad Construcciones Urrutia, S.A.
  - Adquisición del cien por cien (100%) del capital social de la entidad Nalmar Real Estate, S.L. y dos solares en La Albufereta (Alicante).
  - Adquisición del cien por cien (100%) del capital social de la entidad Joca Ingeniería y Construcciones, S.A.
- Con fecha 4 de octubre de 2021, la Sociedad informa al mercado que ha adquirido el cien por cien (100%) del capital social de las entidades Jaureguizar Promoción y Gestión Inmobiliaria, S.L. y Sociedad Gestora de Viviendas, S.A. (el “grupo Jaureguizar”)
- Con fecha 7 de octubre de 2021, la Sociedad complementa la información publicada sobre la adquisición del grupo Jaureguizar.
- Con fecha 24 de noviembre de 2021, la Sociedad informa al mercado de su nuevo plan de negocio que cubre el período 2021-2024.
- En el mes de enero 2022, la Sociedad ha firmado un acuerdo marco con Care Property Spain, S.L. (CPI Spain) para la construcción y desarrollo de 6 residencias de mayores asistidas en España, con un valor total de hasta 140 millones de euros. CPI Spain es propiedad de la sociedad de inversión inmobiliaria regulada belga, Care Property Invest NV, cotizada en Euronext.
- Con fecha 21 de febrero de 2022, la Sociedad anuncia el nombramiento de D. Rafael Valenzuela como nuevo Director General de Energía e Industria en sustitución de D. Enrique Barreiro, y a D. Daniel Navalón al frente de la Dirección General de Infraestructuras y Edificación.
- Con fecha 27 de abril de 2022, la Sociedad informa del acuerdo para reducir el precio de adquisición de Joca Ingeniería y Construcciones, S.A. con Rialpa’s World, S.L. y D. Alberto Aragonés Monjas, quienes fueron la parte vendedora del contrato de compraventa de Joca, en base al cual el precio de la compraventa queda reducido por acuerdo entre las partes, pasando de 35 millones de euros a 15 millones de euros. Como consecuencia de esta operación, la Sociedad obtiene una contraprestación de 1.600.000.000 de acciones propias que eran titularidad de los vendedores, las cuales quedan en autocartera y cuyo destino está siendo analizado por Urbas. Las acciones propias recibidas de los vendedores representan un porcentaje aproximado del 3,68% del capital social de la Sociedad.



- Con fecha 9 de mayo de 2022, la Sociedad informa de la adquisición del noventa por cien (90%) del capital social de Fortia Healthcare, S.L., sociedad especializada en el desarrollo y gestión de centros residenciales y sociosanitarios.
- Con fecha 16 de agosto de 2022, la Sociedad informa de la adquisición de la unidad productiva del Grupo Ingesser, un grupo de referencia a nivel nacional e internacional especializado en servicios de ingeniería, arquitectura, consultoría, energías renovables y digitalización.
- Con fecha 22 de agosto de 2022, la Sociedad informa sobre la firma de un acuerdo estratégico con Arkal Constructing Company, constructora saudí con más de 30 años en el sector, para crear una joint venture y desarrollar megaproyectos de infraestructuras, acelerando así su proceso de expansión y desarrollo en Arabia Saudí.
- Con fecha 31 de agosto de 2022, la Sociedad informa de la adquisición del Grupo CHR, una de las promotoras–constructoras más grandes de Castilla y León, con una cartera de más de 1.000 viviendas en diferentes fases de desarrollo distribuidas en 23 promociones.

### Aspectos societarios

- Con fecha 1 de abril de 2021, la Sociedad informa que ha sido resuelto el recurso de apelación que interpuso contra el auto de transformación en procedimiento abreviado de las diligencias previas de instrucción seguidas ante el Juzgado de Instrucción número 4 de la Audiencia Nacional, acordando continuar con la tramitación de dicho procedimiento.
- Con fecha 12 de julio de 2021, la Sociedad informa sobre el dictado del Auto de apertura de juicio de las diligencias previas seguidas en el Juzgado de Instrucción número 4 de la Audiencia Nacional.
- Con fecha 19 de octubre de 2021, la Sociedad informa de la suscripción de un pacto de sindicación de voto entre los accionistas significativos Robisco Capital Markets, S.L. y Rialpa's World, S.L.
- Con fecha 22 de noviembre de 2021, la Sociedad informa de la suscripción de un pacto de sindicación de voto entre los accionistas significativos Quamtium Venture, S.L. y Al Alfa Holding LLC.
- Con fecha 29 de abril de 2022, la Sociedad informa al mercado sobre la extinción del Pacto de Sindicación entre el accionista significativo Robisco Capital Markets, S.L. y la compañía Rialpa's World, S.L. y D. Alberto Aragonés Monjas.

## 14. CONTRATOS IMPORTANTES

### 14.1.a Breve resumen de cada contrato importante, al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial, del cual sea parte el Emisor o cualquier miembro del Grupo, celebrado durante los dos años inmediatamente anteriores a la publicación de este Documento de Registro.

No existen contratos significativos al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial.

### 14.1.b Breve resumen de cualquier otro contrato (que no sea un contrato celebrado en el desarrollo corriente de la actividad empresarial) celebrado por cualquier miembro del Grupo que contenga una cláusula en virtud de la cual cualquier miembro del Grupo tenga una obligación o un derecho que sean importantes para el Grupo en la fecha del Documento de Registro.

No existen contratos celebrados por cualquier miembro del Grupo Urbas que contenga una cláusula en virtud de la cual cualquier miembro del Grupo Urbas tenga una obligación o un derecho que sean importantes para el Grupo en la fecha del presente Documento de Registro.

## 15. DOCUMENTOS DISPONIBLES

Durante el periodo de validez del presente Documento de Registro (12 meses desde su fecha de inscripción), los siguientes documentos de la Sociedad podrán ser consultados en las páginas web indicadas:

<b>Documento</b>	<b>Página web Urbas <sup>(i)</sup></b>	<b>Página web CNMV <sup>(ii)</sup></b>
Estatutos sociales.....	<a href="#">(enlace)</a>	No
Reglamento Junta General de Accionistas.....	<a href="#">(enlace)</a>	Si
Reglamento Consejo de Administración.....	<a href="#">(enlace)</a>	Si
Reglamento interno de conducta.....	<a href="#">(enlace)</a>	Si

<sup>(i)</sup> [www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com) <sup>6</sup>

<sup>(ii)</sup> [www.cnmv.com](http://www.cnmv.com) <sup>7</sup>

La escritura de constitución de la Sociedad está disponible en el Registro Mercantil de Barcelona.

<sup>6</sup> Ver Nota al pie de página 1.

<sup>7</sup> Ver Nota al pie de página 1.

## 16. DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA

A continuación, se indican los documentos incorporados por referencia al presente Documento de Registro, con el enlace correspondiente para acceder a dichos documentos.

<b>Documentos incorporados por referencia</b>	<b>Página web Urbas <sup>(i)</sup></b>
Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados del primer semestre 2022 ( <a href="#">enlace</a> ).....	Si
Cuentas anuales individuales, informe de gestión e informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2021 ( <a href="#">enlace</a> ) .....	Si
Cuentas anuales consolidadas, informe de gestión consolidado e informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2021 ( <a href="#">enlace</a> ) .....	Si
Informe Anual de Gobierno Corporativo de las sociedades anónimas cotizadas correspondiente al ejercicio 2021 ( <a href="#">enlace</a> ).....	Si
Informe anual de remuneraciones de los consejeros de sociedades anónimas cotizadas correspondiente al ejercicio 2021 ( <a href="#">enlace</a> ).....	Si
Estado de información no financiera consolidado e informe de revisión correspondiente al ejercicio 2021 ( <a href="#">enlace</a> ).....	Si
Plan de Negocio 2021-2024 ( <a href="#">enlace</a> ).....	Si

<sup>(i)</sup> [www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com) <sup>8</sup>

<sup>8</sup> Ver Nota al pie de página 1.

En Madrid, a 15 de noviembre de 2022

Firmado en representación de Urbas Grupo Financiero, S.A.

D. Juan Antonio Acedo Fernández

Presidente y Consejero Delegado de Urbas Grupo Financiero, S.A.

## **ANEXO I: Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento**

El presente Documento de Registro Universal incluye magnitudes y ratios financieras que tienen la consideración de Medidas Alternativas de Rendimiento (las “**MAR**”) de conformidad con las Directrices de la European Securities and Markets Authority (ESMA) publicadas en octubre de 2015, que Urbas ha seguido para su elaboración. La Sociedad considera que sigue y cumple las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR.

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

Siguiendo las recomendaciones de las mencionadas directrices, se adjunta a continuación el detalle de las MAR utilizadas en el presente Documento de Registro, así como la conciliación de las mismas con las partidas y/o en los desgloses de las partidas (subpartidas) incluidas en las correspondientes notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Resumidos y Consolidados del primer semestre del ejercicio 2022 y las notas de la memoria de las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2021.

## EBITDA

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

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

	Miles de euros		
	30 Junio 2022	31 Diciembre 2021	31 Diciembre 2020
Resultado de explotación (*)	10.002	14.026	7.270
(+) Depreciación y amortización	4.836	6.884	1.324
<b>EBITDA</b>	<b>14.838</b>	<b>20.910</b>	<b>8.594</b>

El EBITDA a nivel de segmentos de operación es el siguiente:

Miles de euros	30 Junio 2022				
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Resultado de explotación	1.708	8.463	(100)	(69)	10.002
Amortización	966	3.866		4	4.836
<b>EBITDA</b>	<b>2.674</b>	<b>12.329</b>	<b>(100)</b>	<b>(65)</b>	<b>14.838</b>

Miles de euros	31 Diciembre 2021				
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Resultado de explotación (*)	6.679	6.648	699	-	14.026
Amortización	599	6.285	-	-	6.884
<b>EBITDA</b>	<b>7.278</b>	<b>12.933</b>	<b>699</b>	<b>-</b>	<b>20.910</b>

Miles de euros	31 Diciembre 2020				
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
Resultado de explotación	(728)	7.998	-	-	7.270
Amortización	192	1.132			1.324
<b>EBITDA (**)</b>	<b>(536)</b>	<b>9.130</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.594</b>

(\*) Cifras 31 Diciembre 2021 reexpresadas.

(\*\*). Cifras 2020 reexpresadas: El EBITDA por segmentos de actividad presentado difiere del incluido en la Nota 5.2 Información por segmentos de actividad de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 ya que corrige errores de cálculo identificados.

## EBITDA AJUSTADO

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

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

	<b>Miles de euros</b>		
	<b>30 Junio 2022</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>	<b>31 Diciembre 2020</b>
<b>EBITDA<sup>(*)</sup></b>	<b>14.838</b>	<b>20.910</b>	<b>8.594</b>
(-) Excesos de provisiones	-	(772)	(2.892)
(-) Deterioro	(95)	1.535	-
(+) Litigios	90	605	-
(+) Operaciones corporativas <sup>(1)</sup>	14	843	-
(+) Reestructuración financiera <sup>(2)</sup>	11.061	1.473	-
(+) Reestructuración operativa <sup>(3)</sup>	170	1.283	-
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	<b>26.078</b>	<b>25.877</b>	<b>5.702</b>

<sup>(1)</sup> **Operaciones corporativas:** incluye fundamentalmente gastos de asesores incurridos con motivo de las combinaciones de negocio y adquisiciones de activos llevadas a cabo en el primer semestre del ejercicio 2022, así como en el ejercicio 2021.

<sup>(2)</sup> **Reestructuración financiera:** incluye fundamentalmente: (i) en el primer semestre de 2022, el ingreso derivado de la quita de deuda concursal mantenida con acreedores y proveedores resultante del proceso de explotación del Grupo Joca tras la firmeza de la sentencia judicial que aprobó la propuesta de modificación del convenio de acreedores en abril de 2022, y (ii) en 2021 gastos de asesores relacionados con el proceso de reestructuración financiera llevado a cabo en dicho ejercicio.

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

(\*) Cifras 31 Diciembre 2021 reexpresadas.

El EBITDA ajustado a nivel de segmentos de operación es el siguiente:

Miles de euros	30 Junio 2022				
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
<b>EBITDA</b>	<b>2.674</b>	<b>12.329</b>	<b>(100)</b>	<b>(65)</b>	<b>14.838</b>
(-) Excesos de provisiones	-	-	-	-	-
(-) Deterioro	(95)	-	-	-	(95)
(+) Litigios	2	87	-	1	90
(+) Operaciones corporativas	-	-	-	14	14
(+) Reestructuración financiera	-	11.061	-	-	11.061
(+) Reestructuración operativa	-	167	-	3	170
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	<b>2.581</b>	<b>23.644</b>	<b>(100)</b>	<b>(47)</b>	<b>26.078</b>

Miles de euros	31 Diciembre 2021				
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
<b>EBITDA (*)</b>	<b>7.278</b>	<b>12.933</b>	<b>699</b>	<b>-</b>	<b>20.910</b>
(-) Excesos de provisiones	(772)	-	-	-	(772)
(-) Deterioro	1.535	-	-	-	1.535
(+) Litigios	185	420	-	-	605
(+) Operaciones corporativas	131	710	2	-	843
(+) Reestructuración financiera	1.473	-	-	-	1.473
(+) Reestructuración operativa	-	1.283	-	-	1.283
<b>EBITDA AJUSTADO</b>	<b>9.830</b>	<b>15.346</b>	<b>701</b>	<b>-</b>	<b>25.877</b>

Miles de euros	31 Diciembre 2020				
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
<b>EBITDA (**)</b>	<b>(536)</b>	<b>9.130</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.594</b>
(-) Excesos de provisiones	(2.892)	-	-	-	(2.892)
(-) Deterioro	-	-	-	-	-
(+) Litigios	-	-	-	-	-
(+) Operaciones corporativas	-	-	-	-	-
(+) Reestructuración financiera	-	-	-	-	-
(+) Reestructuración operativa	-	-	-	-	-
<b>EBITDA AJUSTADO (**)</b>	<b>(3.428)</b>	<b>9.130</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.702</b>

(\*) Cifras 31 Diciembre 2021 reexpresadas.

(\*\*) Cifras 2020 reexpresadas: El EBITDA y EBITDA ajustado por segmentos de actividad presentado difiere del incluido en la Nota 5.2 Información por segmentos de actividad de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2021 ya que corrige errores de cálculo identificados.



## MARGEN EBITDA AJUSTADO

**Relevancia:** indica la capacidad de generación de beneficios del Grupo.

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

	Miles de euros		
	30 Junio 2022	31 Diciembre 2021	31 Diciembre 2020
EBITDA Ajustado (A)	26.078	25.877	5.702
Importe neto de la cifra de negocios (B)	160.780	201.552	21.522
<b>MARGEN EBITDA AJUSTADO (A/B) %</b>	<b>16,2%</b>	<b>12,8%</b>	<b>26,5%</b>

El Margen EBITDA ajustado a nivel de segmentos de operación es el siguiente:

Miles de euros	30 Junio 2022				
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
EBITDA Ajustado (A)	2.581	23.644	(100)	(47)	26.078
Importe neto de la cifra de negocios (B)	42.352	117.073	233	1.122	160.780
<b>MARGEN EBITDA AJUSTADO (A/B) %</b>	<b>6,1%</b>	<b>20,2%</b>	<b>(42,9%)</b>	<b>(4,2%)</b>	<b>16,2%</b>

Miles de euros	31 Diciembre 2021				
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
EBITDA Ajustado (A)	9.830	15.346	701	-	25.877
Importe neto de la cifra de negocios (B)	15.926	184.471	1.155	-	201.552
<b>MARGEN EBITDA AJUSTADO (A/B) %</b>	<b>61,7%</b>	<b>8,3%</b>	<b>60,7%</b>	<b>-</b>	<b>12,8%</b>

Miles de euros	31 Diciembre 2020				
	Inmobiliario	Construcción	Energía	Servicios	Total
EBITDA Ajustado (A) (*)	(3.428)	9.130	-	-	5.702
Importe neto de la cifra de negocios (B)	6.205	15.317	-	-	21.522
<b>MARGEN EBITDA AJUSTADO (A/B) %</b>	<b>(55,2%)</b>	<b>59,6%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26,5%</b>

(\*) El EBITDA ajustado por segmentos de actividad presentado difiere del incluido en la Nota 5.2 Información por segmentos de actividad de las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2021 ya que corrige errores de cálculo identificados.

## MARGEN RESULTADO DE EXPLOTACION (EBIT)

**Relevancia:** indica la capacidad de generación de beneficios del Grupo.

**Forma de cálculo:** calculado como el cociente del Resultado de Explotación (EBIT) entre el “importe neto de la cifra de negocios).

	<b>Miles de euros</b>			
	<b>30 Junio 2022</b>	<b>30 Junio 2021</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>	<b>31 Diciembre 2020</b>
Resultado de explotación (EBIT) (A) (*)	10.002	6.689	14.026	7.270
Importe neto de la cifra de negocios (B)	160.780	84.929	201.552	21.522
<b>MARGEN RESULTADO DE EXPLOTACION (EBIT) (A)/(B) %</b>	<b>6%</b>	<b>8%</b>	<b>7%</b>	<b>34%</b>

(\*) Cifras Junio 2021 y Diciembre 2021 reexpresadas.

## MARGEN RESULTADO NETO

**Relevancia:** indica la capacidad de generación de beneficios del Grupo.

**Forma de cálculo:** calculado como el cociente del Resultado consolidado del ejercicio/período atribuido a los propietarios de la dominante neto entre el “importe neto de la cifra de negocios).

	<b>Miles de euros</b>			
	<b>30 Junio 2022</b>	<b>30 Junio 2021</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>	<b>31 Diciembre 2020</b>
Resultado consolidado atribuible a los propietarios de la dominante (A) (*)	16.010	30.090	59.963	10.010
Importe neto de la cifra de negocios (B)	160.780	84.929	201.552	21.522
<b>MARGEN RESULTADO (BEFECICIO) NETO (A)/(B) %</b>	<b>10%</b>	<b>33%</b>	<b>30%</b>	<b>47%</b>

## BENEFICO POR ACCION

**Relevancia:** indica la capacidad de generación de beneficios del Grupo por acción emitida.

**Forma de cálculo:** calculado como el cociente del Resultado consolidado del ejercicio/período atribuido a los propietarios de la dominante neto entre el promedio ponderado de acciones ordinarias emitidas al cierre del ejercicio / período.

	<b>Miles de euros</b>			
	<b>30 Junio 2022</b>	<b>30 Junio 2021</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>	<b>31 Diciembre 2020</b>
Resultado consolidado atribuible a los propietarios de la dominante (A) (*)	16.010	30.090	59.963	10.010
Promedio ponderado acciones emitidas	42.887.536.851	34.639.542.015	37.164.978.092	34.590.979.460
<b>BENEFICIO POR ACCION (A)/(B) %</b>	<b>0,00037</b>	<b>0,00087</b>	<b>0,00161</b>	<b>0,00029</b>

(\*) Cifras Junio 2021 y Diciembre 2021 reexpresadas.

### FONDO DE MANIOBRA

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

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

	<b>Miles de euros</b>		
	<b>30 Junio 2022</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>	<b>31 Diciembre 2020</b>
Activo Corriente (*)	861.872	828.670	534.266
Pasivo Corriente	(329.161)	(362.898)	(263.300)
<b>FONDO DE MANIOBRA</b>	<b>532.711</b>	<b>465.772</b>	<b>297.966</b>

### FONDO DE MANIOBRA DE EXPLOTACIÓN

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

**Forma de cálculo:** calculado como el “activo corriente” sin incluir en el mismo el Efectivo y equivalentes de efectivo, menos el “pasivo corriente” sin incluir en el mismo la deuda financiera corriente.

	<b>Miles de euros</b>		
	<b>30 Junio 2022</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>	<b>31 Diciembre 2020</b>
Activo corriente (*)	861.872	828.670	534.266
Efectivo y equivalentes de efectivo	(22.542)	(26.070)	(2.567)
Pasivo corriente	(329.161)	(362.898)	236.300
Deuda financiera corriente	105.066	127.822	192.500
<b>FONDO DE MANIOBRA DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>615.235</b>	<b>567.524</b>	<b>487.899</b>

(\*) Cifras 31 Diciembre 2021 reexpresadas.

### DEUDA FINANCIERA BRUTA

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

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

	<b>Miles de euros</b>		
	<b>30 Junio 2022</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>	<b>31 Diciembre 2020</b>
Deuda financiera no corriente	186.865	137.387	21.810
Deuda financiera corriente	105.066	127.822	192.500
<b>DEUDA FINANCIERA BRUTA</b>	<b>291.931</b>	<b>265.209</b>	<b>214.310</b>

### DEUDA FINANCIERA NETA

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

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

	<b>Miles de euros</b>		
	<b>30 Junio 2022</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>	<b>31 Diciembre 2020</b>
Deuda financiera bruta	291.931	265.209	214.310
Efectivo y equivalentes de efectivo	(22.542)	(26.070)	(2.567)
<b>DEUDA FINANCIERA NETA</b>	<b>269.389</b>	<b>239.139</b>	<b>211.743</b>

### DEUDA FINANCIERA NETA AJUSTADA

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

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

	<b>Miles de euros</b>		
	<b>30 Junio 2022</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>	<b>31 Diciembre 2020</b>
<b>DEUDA FINANCIERA NETA</b>	<b>269.389</b>	<b>239.139</b>	<b>211.743</b>
(-) Obligaciones necesariamente convertibles <sup>(1)</sup>	(4.150)	(5.434)	-
<b>DEUDA FINANCIERA NETA AJUSTADA</b>	<b>265.239</b>	<b>233.705</b>	<b>211.743</b>

<sup>(1)</sup> Obligaciones necesariamente convertibles en acciones de Urbas en los términos y plazos acordados a la fecha del presente Documento de Registro.

### RATIO DE ENDEUDAMIENTO

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

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

	<b>Miles de euros</b>		
	<b>30 Junio 2022</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>	<b>31 Diciembre 2020</b>
<b>DEUDA FINANCIERA NETA AJUSTADA (A)</b>	<b>265.239</b>	<b>233.705</b>	<b>211.743</b>
<b>PATRIMONIO NETO (B) <sup>(*)</sup></b>	<b>582.740</b>	<b>586.108</b>	<b>332.547</b>
<b>RATIO DE ENDEUDAMIENTO (A)/(B) %</b>	<b>45,52%</b>	<b>39,9%</b>	<b>63,7%</b>

<sup>(\*)</sup> Cifras 31 Diciembre 2021 reexpresadas.

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

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

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

<b>Miles de euros</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>
Inmovilizado material	22.958
Inversiones inmobiliarias	70.250
Activos no corrientes mantenidos para la venta	10.272
Existencias (*)	722.713
<b>GAV (*)</b>	<b>826.193</b>

El detalle del GAV del epígrafe existencias es el siguiente:

<b>Miles de euros</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>
Cartera de suelo	647.180
Promociones en curso	51.704
Inmuebles terminados	23.829
<b>GAV Existencias (*)</b>	<b>722.713</b>

El detalle del GAV del epígrafe de existencias cartera de suelo es el siguiente:

<b>Miles de euros</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>
Suelo listo para construir <sup>(i)</sup>	161.585
En planeamiento y urbanización <sup>(ii)</sup>	439.418
<b>Total edificable</b>	<b>601.003</b>
Rústico <sup>(iii)</sup>	46.177
<b>GAV Cartera de suelo (*)</b>	<b>647.180</b>

<b>Miles de euros</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>
Residencial	514.790
Industrial	56.092
Terciario	30.121
Rústico	46.177
<b>GAV Cartera de suelo (*)</b>	<b>647.180</b>

(\*) Cifras 2021 reexpresadas. Al 31 de diciembre de 2022 el valor de mercado de las existencias inmobiliarias (GAV) ascendía a 722.713 miles de euros, cifra que difiere de la incluida en la Nota 20.5 de las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2021 por importe de 720.842 miles de euros al identificar ajustes y reclasificaciones menores de desglose y agrupación de partidas.

<b>Miles de euros</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>
Andalucía	62.973
Aragón	15.418
Cantabria	1.494
Castilla La Mancha	185.240
Castilla y León	23.202
Cataluña	190
Comunidad Madrid	231.152
Comunidad Valenciana	12.983
Extremadura	2.129
Murcia	41.352
Principado Asturias	347
País Vasco	70.702
<b>GAV (*) cartera de suelo por regiones</b>	<b>647.180</b>

### LTV (LOAN TO VALUE)

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

**Forma de cálculo:** Calculado como la “deuda financiera neta” dividida por la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo (GAV).

<b>Miles de euros</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>
<b>DEUDA FINANCIERA NETA (A)</b>	<b>239.139</b>
<b>GAV (B) (*)</b>	<b>826.193</b>
<b>LTV (A)/(B)</b>	<b>28,9%</b>

(\*) Cifras 2021 reexpresadas. Al 31 de diciembre de 2022 el valor de mercado de las existencias inmobiliarias (GAV) ascendía a 722.713 miles de euros, cifra que difiere de la incluida en la Nota 20.5 de las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2021 por importe de 720.842 miles de euros al identificar ajustes y reclasificaciones menores de desglose y agrupación de partidas.

### EPRA NET DISPOSAL VALUE (EPRA NDV)

**Relevancia:** permite calcular el valor del Grupo teniendo en consideración el valor de mercado de los activos inmobiliarios. MAR recomendada por la EPRA (European Real Estate Public Association).

**Forma de cálculo:** calculado como el “patrimonio neto atribuible a los propietarios de la dominante” más la revalorización de los activos inmobiliarios (GAV de activos inmobiliarios menos su valor neto contable) y eliminando el fondo de comercio.

<b>Miles de euros</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>
Patrimonio neto atribuible a los propietarios de la dominante (*)	571.748
(+) Revalorización de activos inmobiliarios	94.250
(-) Fondo de comercio	(63.705)
<b>EPRA NDV</b>	<b>602.293</b>

<b>Miles de euros</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>		
	<b>Valor neto contable (VNC)</b>	<b>GAV (*)</b>	<b>Revalorización GAV - VNC</b>
Inmovilizado material (inmobiliario)	18.792	22.958	4.166
Inversiones inmobiliarias	64.798	70.250	5.452
Activos no corrientes mantenidos para la venta	9.813	10.272	459
Existencias (*)	638.540	722.713	84.173
<b>Revalorización de activos inmobiliarios</b>	<b>731.943</b>	<b>826.193</b>	<b>94.250</b>

(\*) Cifras 31 Diciembre 2021 reexpresadas



**CARTERA DE INFRAESTRUCTURAS Y EDIFICACION**

**Relevancia:** indica la capacidad de generación de ingresos derivados de la actividad de infraestructura y edificación a la fecha de cierre del ejercicio (período).

**Forma de cálculo:** calculado como las ventas contratadas por las empresas del grupo con clientes, descontando la parte realizada y reconocida como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias al cierre del ejercicio o período.

	<b>Miles de euros</b>		
	<b>30 Junio 2022</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>	<b>31 Diciembre 2020</b>
<b>CARTERA</b>	<b>654.307</b>	<b>479.047</b>	<b>68.936</b>
Edificación residencial	279.497	158.517	9.574
Edificación no residencial	167.575	103.943	33.565
Obra civil	194.390	200.584	25.797
Industria	12.845	16.003	-

## INGRESOS ESTIMADOS DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS

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

**Forma de cálculo:** calculado como:

### Ingresos estimados de promoción inmobiliaria residencial:

1. **Honorarios de gestión de cooperativas:** El ingreso de los honorarios de gestión de las cooperativas se determina en función de los contratos de gestión que se firman con cada cooperativa. Los honorarios de gestión se calculan en función de un porcentaje de la cifra de ventas de la sociedad cooperativa que oscila entre el 7% y el 8%.
2. **Promoción inmobiliaria residencial – Build to Sell (“BTS”):** número de unidades de viviendas de la cartera de promociones destinadas a ser vendidas al propietario final por precio medio por vivienda: 773 viviendas a un precio medio de 217 miles de euros.
3. **Promoción inmobiliaria residencial - Build to Rent (“BTR”):** número de unidades de viviendas de la cartera de promociones residenciales destinadas a ser alquiladas al usuario final por precio medio de venta por vivienda .777 viviendas a un precio medio :174 miles de euros.

### Ingresos estimados promoción inmobiliaria no residencial:

Los ingresos por venta de no residencial provienen de la venta de una residencia de estudiantes en Dos Hermanas y la venta de suelo logístico en Meco. Al 31 de diciembre de 2021, no se han iniciado las obras de esos activos y figuran como suelo en las existencias.

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

<b>Miles de euros</b>	<b>31 Diciembre 2021</b>
Ingresos estimados honorarios de gestión de cooperativas	18.620
Ingresos estimados promoción inmobiliaria residencial BTS	167.574
Ingresos estimados promoción inmobiliaria residencial BTR	134.868
<b>Ingresos estimados promoción inmobiliaria residencial</b>	<b>321.062</b>
Ingresos estimados promoción inmobiliaria no residencial	40.178
<b>INGRESOS ESTIMADOS DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS (*)</b>	<b>361.240</b>

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