

# Informe

Primer Trimestre 2019

## Indice

---

1. Principales Magnitudes.....	1
2. Estados Financieros .....	3
3.Áreas de negocio.....	7
3.1 Cartera de Suelo.....	7
3.2 Cartera de Promociones.....	9
3.3 Activos en Renta.....	10
3.4 Proyectos en Curso.....	11
4. Otra Información.....	13
4.1 Capital Social y Accionistas significativos.....	13
4.2 Consejo de Administración y Estatutos.....	14
4.3 Estructura Societaria .....	15
5. Hechos relevantes enviados a la C.N.M.V. ....	16

## 1. Principales Magnitudes

Como introducción previa debemos referirnos a que las cuentas de pérdidas y ganancias del primer trimestre recogen un beneficio de 869 miles de euros a nivel individual y 307 miles de euros de beneficio a nivel consolidado.

### CUENTA DE RESULTADOS - Comparativa periodo anterior (Miles de Euros)

Análisis del Resultado	1T 2019	1T 2018	Var.19/18
Venta de Promociones	-	-	-
Venta de Suelo	-	1.200	(100%)
Ingresos por Alquileres	131	134	(2,3%)
<b>Cifra de Negocios</b>	<b>131</b>	<b>1.334</b>	<b>(90,2%)</b>
EBITDA (*)	1.097	(469)	(333,9%)
Resultado Financiero	(742)	158	(569,6%)
<b>Resultado Antes de Impuesto</b>	<b>307</b>	<b>(358)</b>	<b>(185,8%)</b>
<b>Resultado Neto</b>	<b>307</b>	<b>(358)</b>	<b>(185,8%)</b>

(\*)Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento al final de esta Declaración Intermedia

La cifra de ventas del primer trimestre de 2018 corresponde a la venta del solar situado en la C/Toledo 4 en Guadalajara, con un valor neto de existencias de 1.300 miles de euros y un precio de venta de 1.200 miles de euros. Durante el primer trimestre de 2019 los ingresos corresponde únicamente a alquileres.

### ENDEUDAMIENTO FINANCIERO CONSOLIDADO (Miles de Euros)

	31/03/2019	31/12/2018	Var. 19/18
Deudas con entidades de Crédito no corriente	594	725	(18,1%)
Deudas con entidades de Crédito corriente	107.349	106.563	0,7%
Deudas con Fondos de Inversión	87.153	87.101	0,1%
<b>Total Deuda Financiera</b>	<b>195.096</b>	<b>194.389</b>	<b>0,5%</b>
Tesorería y Equivalentes	(168)	(162)	3,7%
<b>Total Deuda Financiera Neta (*)</b>	<b>194.928</b>	<b>194.227</b>	<b>0,4%</b>

(\*)Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento al final de esta Declaración Intermedia

El incremento habido en el primer trimestre del 2019 corresponde principalmente a la estimación del devengo de los intereses del conjunto de préstamos.

## 2. Estados Financieros

### BALANCE DE SITUACIÓN - 31 de Marzo de 2019 ( Miles de Euros)

ACTIVO	31/03/2019	31/12/2018	Var.19/18
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Activos Intangibles	2	2	0,0%
Inmovilizaciones materiales	2.620	2.622	(0,1%)
Inversiones inmobiliarias	33.528	33.573	(0,1%)
Activos financieros no corrientes	118	119	(0,8%)
Inversión en empresas asociadas	1.245	1.245	0,0%
Activos por impuesto diferidos	113	113	0,0%
<b>Total activo no corriente</b>	<b>37626</b>	<b>37.674</b>	<b>(0,1%)</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Existencias	502.648	500.977	(0,3%)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	953	952	0,1%
Otros activos financieros corrientes	3.314	3.717	(10,8%)
Administraciones Públicas deudoras	562	542	3,7%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	168	162	3,7%
<b>Total activo corriente</b>	<b>507.645</b>	<b>506.350</b>	<b>0,3%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>545.271</b>	<b>544.024</b>	<b>0,2%</b>

<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>31/03/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Var.19/18</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital Social	345.186	344.462	0,2%
Prima de Emisión	56.049	55.868	0,3%
Reservas	(82.213)	(82.639)	0,2%
Beneficio / (Pérdidas) consolidados del ejercicio	307	426	(27,9%)
<b>Total patrimonio neto atribuible a acc. Soc Dom.</b>	<b>318.770</b>	<b>318.117</b>	<b>0,4%</b>
Intereses minoritarios	812	812	0,0%
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>320.141</b>	<b>318.929</b>	<b>0,4%</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	594	725	(18,1%)
Otros pasivos no corrientes	4.800	4.801	0,0%
Provisiones a largo plazo	11.180	11.180	0,0%
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>16.574</b>	<b>16.706</b>	<b>(0,8%)</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Provisiones a corto plazo	-	-	-
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	107.349	106.563	0,7%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	5.385	6.095	(11,6%)
Administraciones Públicas acreedoras	4.687	4.677	0,2%
Otros pasivos corrientes	91.135	91.054	0,1%
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>208.556</b>	<b>208.389</b>	<b>0,1%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>545.271</b>	<b>544.024</b>	<b>0,2%</b>

## CUENTA DE RESULTADOS - 31 de Marzo de 2019 ( Miles de Euros)

	31/03/2019	31/03/2018	Var.19/18
<b>Operaciones continuadas</b>			
Importe neto de la cifra de negocio	131	1.334	(90,2%)
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)	77	(1.300)	(105,9%)
Aprovisionamientos	1.548	-	-
Gastos de personal	(182)	(160)	1382%
Dotación a la amortización	(48)	(47)	2,1%
Servicios exteriores	(443)	(312)	42%
Tributos	(34)	(41)	(17,1)
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	-	-	-
Otros ingresos de explotación	-	-	-
Otros gastos de explotación	-	-	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN Bº/(Pª)</b>	<b>1.049</b>	<b>(516)</b>	<b>(303,3%)</b>
Ingresos Financieros	-	515	(100,0%)
Gastos Financieros	(742)	(357)	107,8%
Variación de instrumentos financieros	-	-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(742)</b>	<b>158</b>	<b>(569,6%)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>307</b>	<b>(358)</b>	<b>(185,8%)</b>
<b>Impuestos sobre las ganancias</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>307</b>	<b>(358)</b>	<b>(185,8%)</b>

En la actualidad se está intentando obtener acuerdos de refinanciación con las entidades que integran el pool bancario de la compañía, así como la refinanciación de las posiciones con SAREB y Goya Debtco DAC, que han permitido una significativa mejora de la situación financiera de la Compañía.

Con estas nuevas bases, se han generado los recursos necesarios para la gestión de la nueva actividad, que se diversificará y aumentará respecto a la de ejercicios anteriores, dando lugar todo ello a unas economías de escala que redundarán en la mejora del Grupo.

Durante el ejercicio 2019 continuará la política empresarial destinada a la contención de los gastos generales y financieros junto con la reducción de la deuda que se mantiene con las entidades bancarias, y como consecuencia de los gastos financieros, reducción que prevemos continúe la evolución manifestada en el ejercicio 2017 y que sea muy significativa durante los próximos meses por las negociaciones que se están llevando a cabo en la actualidad. En esta línea, la compañía considera necesario para garantizar el cumplimiento de sus compromisos económicos y la continuidad de la actividad, seguir con la reducción del pasivo no financiero a través de la realización de nuevas ampliaciones de capital mediante compensación de créditos, a lo que hay que unir la necesidad de reestructuración del pasivo financiero por la línea de la reducción del mismo, bien por medio de daciones en pago o ejecución extrajudicial y por la línea de la refinanciación de deuda vencida sin que ello genere un mayor coste añadido Asimismo, si no se materializan los riesgos existentes sobre el sector inmobiliario, se espera iniciar los estudios para el relanzamiento de la actividad promotora.

### Incidencias condiciones contractuales

A 31 de diciembre de 2018 se acumulaba una deuda vencida y pendiente de pago con entidades financieras por importe de 58.645 miles de euros (83.637 en el ejercicio 2017). Estas cantidades corresponden a 50.354 miles de euros de principal (72.069 miles de euros en el ejercicio 2017) y 8.189 miles de euros de Intereses (11.568 miles de euros en el ejercicio 2017). Adicionalmente, habría que considerar que existe deuda financiera por importe de 44.876 miles de euros, que podrían ser exigidos por SAREB por el incumplimiento de las condiciones contractuales vigentes, según se ha indicado en párrafos anteriores.

Los estados consolidados del Grupo Urbas del 2017 se elaboraron entre otros teniendo en cuenta el acuerdo que con fecha 1 de marzo de 2017 el Grupo formalizó con la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria (SAREB), en virtud del cual, se reestructuró y refinanció la deuda de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Urbas).

En concreto, se habría acordado fijar la deuda del Grupo con la SAREB en un total de 40,3 millones de euros, estableciéndose un calendario de pagos anual durante un periodo de 8 años. Adicionalmente, el acuerdo contempla que, siempre que la Sociedad atienda los vencimientos pactados con SAREB, esta última se compromete a condonar una parte de la deuda liquidada (cifra que puede variar entre un 30%- 37%, aproximadamente) y la totalidad de intereses devengados. Si se cumplieran las condiciones pactadas la deuda final que tendría que abonar la Sociedad ascendería a 27,2 millones de euros. En caso de incumplimiento de los compromisos de pagos SAREB podrá resolver el contrato y exigir el pago de la deuda total, es decir los 40,3 millones de €. Dicho acuerdo, motivó el registro de una quita en los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2017 por importe de 6.949 miles de euros.

A fecha 30 de septiembre 2017, el Grupo había impagado la primera cuota por importe de 2.444 miles de euros, tal y como se puso de manifiesto en las cuentas anuales del ejercicio 2017, si bien, con fecha 8 de marzo de 2018, se ha atendido al pago de una parte de dicha cuota (1.200 miles de euros), aplicando íntegramente el acuerdo marco descrito.

Teniendo en cuenta las circunstancias actuales y según criterio de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, puesto de manifiesto mediante requerimiento remitido a la sociedad, y una vez recibidas las distintas confirmaciones de los Servicers gestores de la deuda de dicha Entidad, recibidas en el segundo trimestre del ejercicio 2018, y no respondiendo éstas al acuerdo marco suscrito y previamente descrito, se ha considerado oportuno, en aplicación de un principio de prudencia extremo, registrar en la cuenta de pérdidas y ganancias de las cuentas consolidadas, a fecha 31 de diciembre de 2018, unos intereses financieros de 6.948 miles de €, para ajustar los saldos a la información reportada por la entidad acreedora. No obstante, estimamos que dicha situación debería quedar aclarada y regularizada de acuerdo con el espíritu y términos del propio acuerdo marco suscrito y todo ello, durante el ejercicio 2019.

Igualmente, al cierre del ejercicio 2018 se acumulaba una deuda vencida y pendiente de pago, con fondos de inversión, por importe de 33.944 miles de euros, a lo que habría que añadir un montante de 29.505 miles de euros que podría ser exigible por parte de Goya Debtco por el incumplimiento de las condiciones contractuales vigentes, según se ha indicado en párrafos anteriores.

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

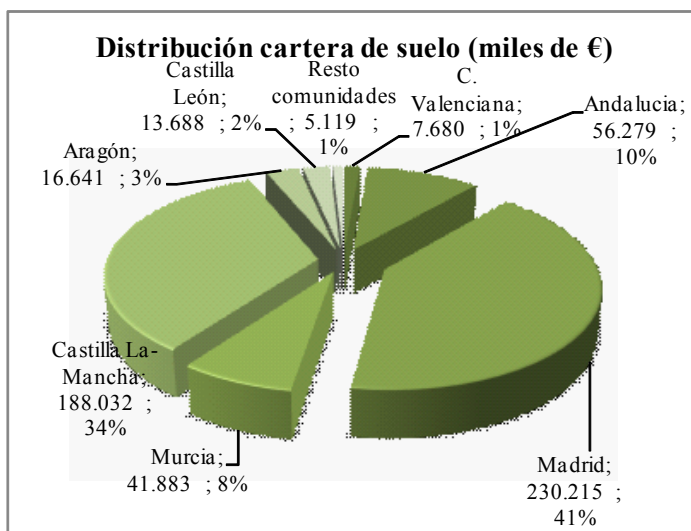
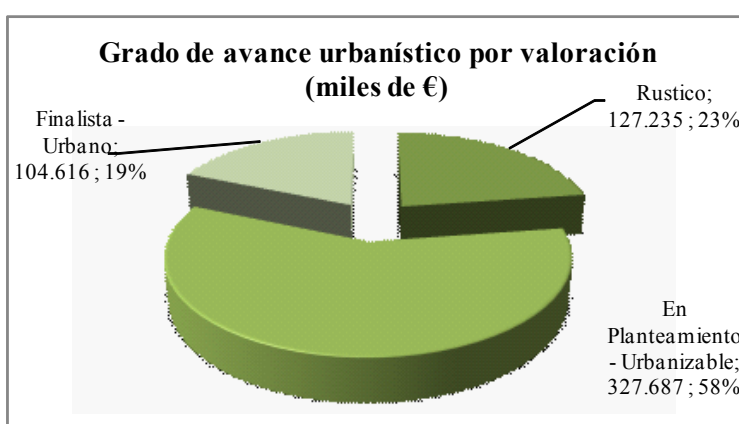
A fecha 31 de marzo de 2019 se mantiene una deuda pendiente de pago con Larisa Inverpromo S.L. por importe de 21.312.002 €, con vencimiento próximo, estando en la actualidad en negociación a efectos de obtener autorización de la próxima Junta General de Accionistas a celebrar durante el presente ejercicio para la capitalización del saldo resultante de la negociación.

### 3. Áreas de Negocio

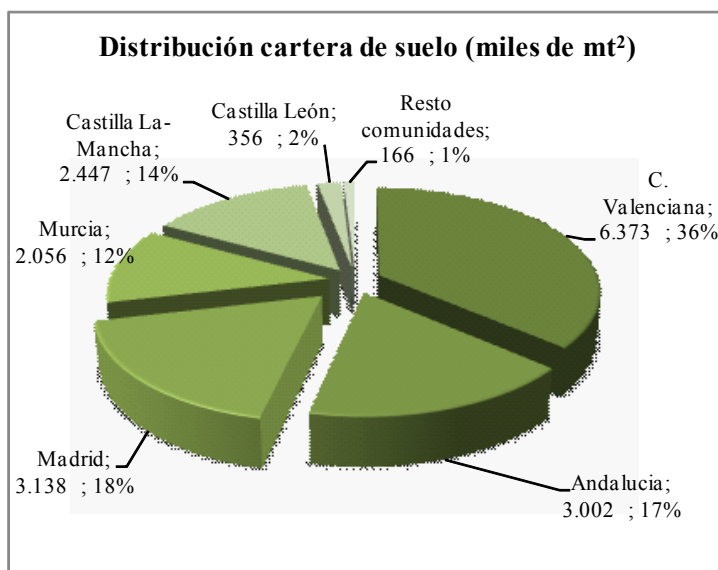
#### 3.1 Cartera de Suelo

A los efectos del valor de realización de los activos inmobiliarios (existencias - terrenos y solares y obra terminada), el Grupo tiene en cuenta al menos una vez al año los informes de tasación elaborados por expertos independientes de acuerdo a unas premisas e hipótesis de trabajo. Baker Tilly FMAC S.L.P. valoró la cartera de activos inmobiliarios de Urbas Grupo Financiero S.A. y las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2018.

La cartera de suelo de la Sociedad y su Grupo de empresas a 31 de marzo de 2019, se sitúa en 18 millones de metros cuadrados. A continuación se detallan los distintos gráficos con su correspondiente clasificación:

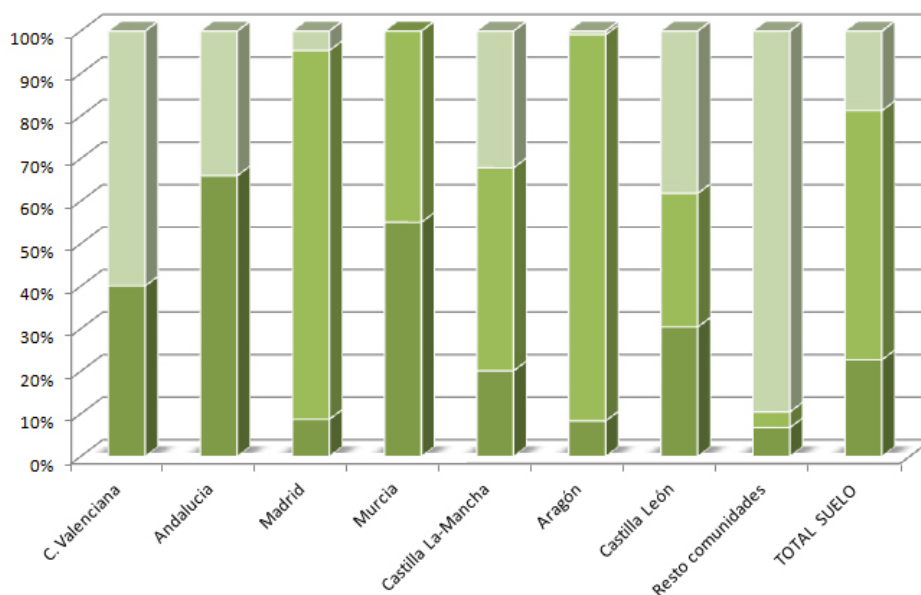






### Distribución Cartera de Suelo por Localización Geográfica y Avance Urbanístico (Miles de Euros)

Provincia	Rústico	En planteamiento - Urbanizable	Finalista Urbano	TOTALES
C. Valenciana	3.080	-	4.600	7.680
Andalucía	37.157	-	19.122	56.279
Madrid	20.142	199.569	10.503	230.215
Murcia	22.058	18.826	-	41.883
Castilla La-Mancha	37.894	89.691	60.447	188.032
Aragón	1.391	15.110	140	16.641
Castilla León	4.166	4302	5.220	13.688
Resto comunidades	347	189	4.583	5.119
<b>TOTAL SUELO</b>	<b>127.235</b>	<b>327.687</b>	<b>104.616</b>	<b>559.538</b>



### 3.2 Cartera de Promociones

#### PROMOCIONES EN COMERCIALIZACIÓN (Miles de Euros)

Promoción	Localidad	Provincia	NºElementos	Valor
<b>GUADALAJARA</b>				
Local Miraflores IV	Azuqueca de Henares	Guadalajara	Local: 1.913 m2	1.071
Local COVE	Azuqueca de Henares	Guadalajara	Local: 113 m2	193
Garajes Geminis	Azuqueca de Henares	Guadalajara	11 Gar	89
Jardin del Pozo II	El Pozo	Guadalajara	5 Viv	628
Hospital 2	Guadalajara	Guadalajara	1 Viv	72
Arrabal del Agua	Guadalajara	Guadalajara	8 Viv + 18 Gar	1.250
Rio Henares	Guadalajara	Guadalajara	1 Viv	147
Bejanque	Guadalajara	Guadalajara	1 Viv	236
Edif. San Sebastian	Guadalajara	Guadalajara	2 Viv	366
Valcastillo	Pioz	Guadalajara	2 Viv	181
Montevalle	Pioz	Guadalajara	2 Viv	174
Mirador Torija	Torija	Guadalajara	6 Viv	519
Valle del Henares	Yunquera	Guadalajara	11 Viv	1.315
<b>MALAGA</b>				
Marina Tropical	Casares	Malaga	2 Viv	146
<b>ALMERIA</b>				
Tropical Garden	Turre	Almeria	1 Viv	60

### 3.3 Activos en Renta

#### ACTIVOS EN RENTA (Miles de Euros)

Promoción	Emplazamiento	Superficie (m <sup>2</sup> )	Estado	Valor Mercado
<b>MADRID</b>				
C.C. Meco	Meco	11.092	A	8.991
C.C. Terraza Meco	Meco	590	A	461
Local Pinto	Pinto	1.938	A	2.962
Hotel - Residencia	Cercedilla	4.036	N	3.357
<b>GRANADA</b>				
C.C. Loma Verde	Alborote	5.540	N	4.877
C.C. Loma Linda	Ogijares	3.872	N	2.996
Local El Serrallo	Granada	3.035	N	672
<b>JAEN</b>				
Local Paladium	Linares	421	N	396
<b>GUADALAJARA</b>				
Local de oficinas	Pza de España, 7	109	N	204
<b>MÁLAGA</b>				
82 plazas de parking	Estepona	2.525	N	926
Locales Banana Beach	Marbella	2.525	N	2.987
<b>ALMERIA</b>				
Puerto Rey II	Vera	52 aptos	A	4.743
<b>VALENCIA</b>				
Teatro Valencia	Valencia	1.153	A	1.518
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>36.836</b>		<b>35.090</b>

(N): No arrendado/ (A): Arrendado

### 3.4 Proyectos en curso

#### Urbanización Tres Quiñones

Promoción de 42 viviendas modernas, con espaciosos garajes y trasteros subterráneos, situadas en el centro del precioso pueblo de Panticosa. A tan sólo 300 m de las pistas de esquí y junto a la piscina cubierta municipal climatizada. Los tres edificios que constituyen el conjunto residencial comparten una parcela de más de 4.600 m<sup>2</sup> en la que predominan los espacios verdes comunitarios.





## Promoción Campiña Residencial



Edificio está ubicado en la calle La Campiña, Guadalajara. Un espacio residencial muy consolidado, compuesto de 40 viviendas, de 2 Y 3 y 4 dormitorios + Garajes y Trasteros.

Edificación con orientación este-oeste, de cuidado y moderno diseño arquitectónico con Urbanización privada y cerrada, y zonas comunes con piscina en cubierta y sala de comunidad con espacio pavimentado en planta baja.



## Promoción Entrenúcleos en Dos Hermanas



Proyecto de Entrenúcleos en Dos Hermanas, compuesto por cerca de 400 viviendas de protección oficial, doce locales comerciales y una residencia de estudiantes.

El proyecto de Dos Hermanas estará dividido en dos fases. En la primera de ellas, cuya entrega está prevista para abril de 2021, URBAS levantará aproximadamente 240 viviendas, así como ocho locales comerciales. En esta primera fase la empresa construirá la residencia universitaria, en la que podrán instalarse aproximadamente 250 estudiantes de distintos centros, que se encuentran en la urbanización de Entrenúcleos, al igual que el inmueble.

Durante la segunda fase se edificarán aproximadamente 150 viviendas y cuatro locales comerciales.

## 4. Otra información

### 4.1 Capital Social y Accionistas significativos

A 31 de marzo de 2019 el capital social inscrito en el Registro Mercantil de Madrid asciende a TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SETENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS (344.462.071,63 €), distribuido en acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 34.446.207.163.

A fecha de formulación de estos Estados Trimestrales está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil la ampliación de capital social de la Sociedad Dominante escriturada con fecha 13 de marzo de 2019 por un importe total nominal de 724.240,00€, más una prima de emisión de 181.060,00 €, lo que hace un total de 905.000,00 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 72.424.00 acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 34.446.207.164 a la 34.518.631.163, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes, mediante compensación de créditos según autorización aprobada en virtud de acuerdo contenido en el punto Tercero del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 29 de junio de 2018.

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

Las participaciones de capital superiores al 3% (directas más indirectas) a 31 de marzo de 2019 son las que a continuación se indican, de acuerdo con las comunicaciones remitidas a la CNMV:

-D. Juan Antonio Ibáñez Fernández directamente a través de Robisco Investment, S.L. 0,018 % e indirectamente a través de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., un 0,058 % y a través de la entidad holandesa DARIVENIA MARKETS, BV, controlada por D<sup>a</sup> María Pilar López Vegas, cónyuge de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, 27,719 %, haciendo un total de 27,795 %

-D. Juan Antonio Acedo Fernández, indirectamente a través de la entidad holandesa QUAMTIUM NETHERLANDS BV, controlada por la compañía QUAMTIUM VENTURE S.L., sociedad 100 % propiedad de D<sup>a</sup> Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 27,719 %.

-La Compañía Alza Real Estate S.A., titular de un 19,799 % del capital social.

-La Compañía Artagar S.A., titular indirectamente a través de las sociedades Balianes S.L., Catua Business S.L., Mercury Building S.L., Portosilva Europea S.L., y Rentas Madrid Capital S.AL., de un 5,232 % del capital social.

-D. José Antonio Bartolomé Nicolás, titular indirectamente a través de la sociedad Euro Cometa S.L., de un 5,266 % del capital social.

## 4.2 Consejo de Administración y Estatutos

Conforme a lo aprobado en la Junta General de 19 de julio de 2016 se modificaron los Estatutos Sociales para adaptarlos a la Ley 31/2014 de 3 de diciembre.

Los artículos 16b de los Estatutos Sociales y 19 del Reglamento del Consejo señalan que corresponde a la Junta General de Urbas Grupo Financiero S.A. elegir los miembros del Consejo de Administración, ratificar los nombramientos que interinamente hubiese efectuado el propio Consejo y revocar cualquiera de dichos nombramientos.

El artículo 20 de los Estatutos Sociales de la Compañía establece que el Consejo de Administración se compondrá de un número de Consejeros que fijará la Junta General y que no podrá ser inferior a cinco, ni superior a diez, los cuales elegirán entre ellos un Presidente y nombrarán un Secretario. Igualmente el art. 211 de la Ley de Sociedades de Capital establece que “cuando los estatutos establezcan solamente el mínimo y el máximo, corresponde a la junta general la determinación del número de administradores, sin más límites que los establecidos por la ley”. La Junta General de 19 de julio de 2016, acordó fijar el número de Consejeros en seis.

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

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

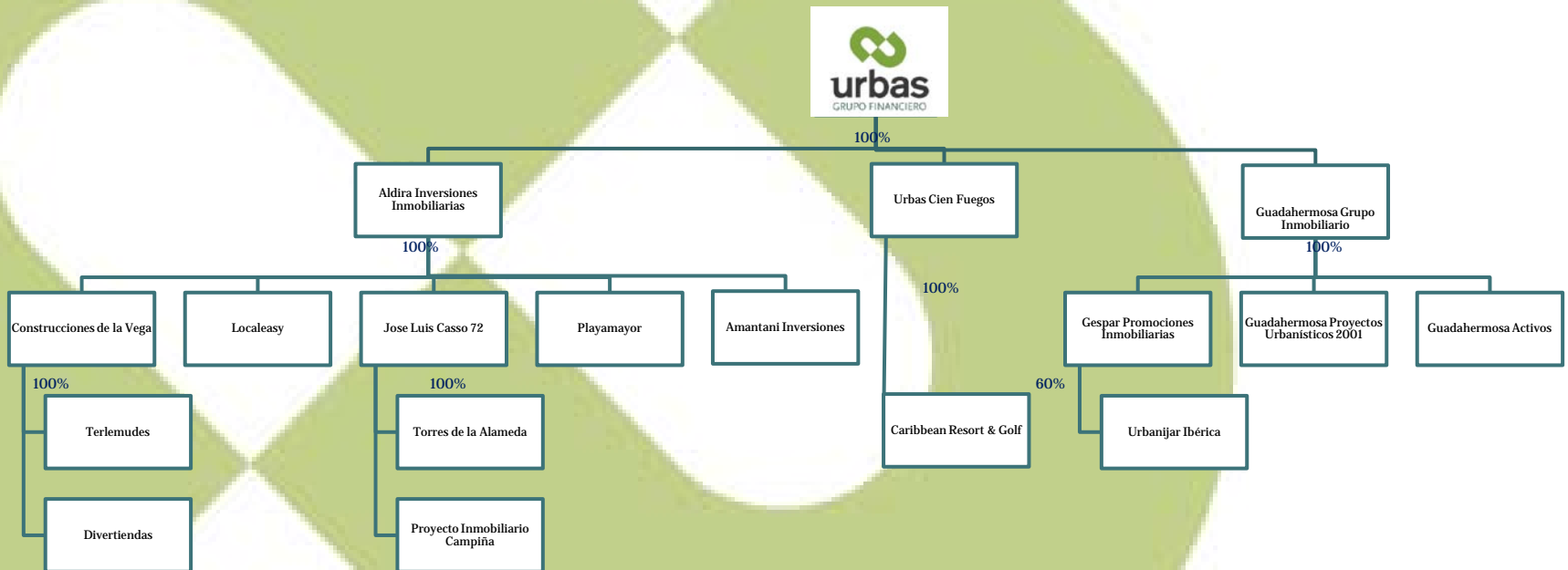
El Consejo de Administración está compuesto a 31 de marzo de 2019 por los siguientes miembros:

- Presidente: QUANTIUM VENTURE S.L., representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández.
- Vocal: SANZAR ASESORÍA S.L., representada por D. Ignacio María Florentino Checa Zavala.
- Vocal: D. Luis Ramos Atienza.
- Vocal: D. Ignacio Alonso Villalobos de la Viesca.
- Vocal: D. Adolfo José Guerrero Hidalgo.
- Vocal: D. Pablo Cobo Moral.
- Secretario no Consejero: D. Iván Cuadrado López.



### 4.3 Estructura Societaria

## Estructura societaria



Excluidas las sociedades inactivas dependientes directamente de la sociedad Matriz:  
Desarrollos Renovables Zimmermann, S.L. (100%)

## 5. Hechos relevantes enviados a la CNMV

---

16/01/2019 con número de registro 273829 la Sociedad comunica modificaciones en la composición del Consejo de Administración.

21/01/2019 con número de registro 273947 la sociedad comunica Pacto Parasocial suscrito con sus dos máximos accionistas de referencia.

28/02/2019 con número de registro 275537 la sociedad remite información sobre los resultados del segundo semestre de 2018

31/01/2019 con número de registro 274313 la sociedad remite información de la Compañía sobre lanzamiento de proyecto en Sevilla con cerca de 400 viviendas VPO y una residencia de estudiantes

## NOTA SOBRE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

Adicionalmente a la información financiera contenida en esta Declaración Intermedia elaborada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables, se incluyen ciertas “ Medias Alternativas de Rendimiento” (MAR), según se define por las directrices sobre Medias ALternativas de Rendimiento publicadas por la European Securities Markets Authority, el 5 de octubre de 2015 (esma/2015/1057) (las “Directrices ESMA”), y que entraron en vigor el 3 de julio de 2016.

Las directrices ESMA definen las MAR como una medida financiera del rendimiento financiero pasado o futuro, de la situación financiera o de los flujos de efectivo, excepto una media financiera definida o detallada en el marco de la información financiera aplicable.

Grupo Urbas utiliza determinadas MAR, que no han sido auditadas, con el objetivo de que contribuyan a una mejor comprensión de la evolución financiera de la compañía. Las MAR deben tenerse en cuenta conjuntamente con los últimos estados financieros auditados, debiendo considerarse como información adicional, y en ningún caso sustituyen la información financiera elaborada bajo las normas internacionales de información financiera. Asimismo, estas medidas pueden, tanto en su definición como en su cálculo, diferir de otras medidas similares calculadas por otras compañías, y por tanto, podrían no ser comparables.

La Sociedad considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR. Siguiendo las recomendaciones de las mencionadas directrices, se adjunta a continuación el detalle de las MAR utilizadas, así como la conciliación de ciertos indicadores de gestión con los presentados en los Estados Financieros.

Ratios de estructura financiera	Conciliación con los Estados Financieros Consolidados		
	Descripción	Miles de euros	
		31/03/2019	31/03/2018
<b>EBITDA</b> Beneficio de explotación más dotación a la amortización	Resultado de explotación	1.049	(516)
	Amortización	48	47
	<b>EBITDA</b>	<b>1.097</b>	<b>(469)</b>
		<b>31/03/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Deuda Financiera Bruta</b> Suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente y fondos de inversión	Deudas con entidades de Cto. No corriente	594	725
	Deudas con entidades de Cto. Corriente	107.349	106.563
	Deudas con Fondos de Inversión	87.153	87.101
	<b>Deuda Financiera</b>	<b>195.096</b>	<b>194.389</b>
		<b>31/03/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Deuda Financiera Neta</b> Deuda Financiera bruta menos tesorería y equivalentes	Deudas financiera	195.096	194.389
	Tesorería y otros activos líquidos corrientes	(168)	(162)
	<b>Deuda Financiera neta</b>	<b>194.928</b>	<b>194.227</b>