

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

(Constituida en España de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y admitida a negociación en España en el Mercado Continuo.)

PROGRAMA DE BONOS URBAS 2023

Importe nominal máximo total: 200.000.000 euros

DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN DE VALORES DE MEDIO Y LARGO PLAZO EN EL MERCADO ALTERNATIVO DE RENTA FIJA (MARF)

URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A., sociedad anónima debidamente constituida bajo la legislación española, con domicilio social en calle Gobelás 15, 28023 Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 8.587, Libro 0, Sección 8 Folio 1, Hoja M-138.308, provista de Número de Identificación Fiscal A-08049793 y de Código LEI 959800R7U7E76YMJG243 ("Urbas", el "Emisor", o la "Sociedad"), solicitará la incorporación de todos los bonos u obligaciones (los "Bonos" o los "Valores") que se emitan al amparo del denominado "Programa de Bonos Urbas 2023" (el "Programa") en el Mercado Alternativo de Renta Fija (el "MARF" o el "Mercado"), de acuerdo con lo previsto en este documento base informativo de incorporación de valores (el "Documento Base Informativo" o el "DBI").

Este Documento Base Informativo es el requerido por la Circular 2/2018 del MARF, de 4 de diciembre, sobre incorporación y exclusión de valores en el Mercado Alternativo de Renta Fija (la "Circular 2/2018").

Los Bonos que se emitan en cada una de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa (las "Emisiones" y cada una de ellas, una "Emisión") estarán sujetos a ciertas obligaciones del Emisor (*covenants*), que se detallan en el apartado 8.7 del Documento Base Informativo. El valor nominal unitario de los Bonos será de cien mil euros (100.000.-€) por Bono. Los pagos de los Bonos se realizarán sin deducción en concepto de impuestos en España, sujeto a las excepciones habituales descritas en la sección IX (*Fiscalidad de los Bonos*) de este Documento Base Informativo.

Se solicitará la incorporación de los Valores que se vayan a emitir al amparo del Programa en el MARF. El MARF es un sistema multilateral de negociación y no es un mercado regulado, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto-ley 21/2017, de 29 de diciembre, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores (el "Real Decreto-ley 21/2017"). No existe la garantía de que se mantenga el precio de cotización de los Bonos en el MARF. No puede garantizarse una amplia distribución ni asegurarse que vaya a producirse una negociación activa de los Bonos en el Mercado. Tampoco es posible asegurar el desarrollo y liquidez de los mercados de negociación para los Bonos que se emitan al amparo del Programa.

Los Bonos estarán representados mediante anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza de su registro contable a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("IBERCLEAR"), que junto con sus entidades participantes autorizadas (las "Entidades Participantes"), será la encargada de su registro contable.

Una inversión en los Bonos conlleva ciertos riesgos.

La Sección III de este DBI incluye una descripción de los riesgos del Emisor y de los Valores.

Este Documento Base Informativo no constituye un folleto informativo de conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129 ("Reglamento de Folletos") y, por tanto, no ha sido registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV"). Ni el MARF ni la Entidad Colocadora han efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con este Documento Base Informativo, ni sobre el contenido de la documentación e información aportada por el Emisor en cumplimiento de la Circular 2/2018.

Los Bonos que se emitan al amparo del Programa al que se refiere este Documento Base Informativo se dirigirán exclusivamente a inversores cualificados y clientes profesionales de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.e) del Reglamento de Folletos y en el artículo 205 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, modificado por la Ley 5/2021, de 12 de abril (la "Ley del Mercado de Valores" o la "LMV").

El MARF no ha efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con este Documento Base Informativo, ni sobre el contenido de la documentación e información aportada por el Emisor en cumplimiento de la Circular 2/2018, ni efectuará ningún tipo de verificación o comprobación en relación con las Condiciones Finales de cada Emisión.

No se ha llevado a cabo ninguna acción en ninguna jurisdicción a fin de permitir una oferta pública de los Bonos o la posesión o distribución del Documento Base Informativo o de cualquier otro material de oferta en ningún país o jurisdicción donde sea requerida actuación para tal propósito. Ni la emisión ni la suscripción de los Bonos exige la obligación de aprobar, registrar y publicar un folleto informativo en la CNMV de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de la LMV.

ENTIDAD COLOCADORA Y AGENTE DE PAGOS

bekafinance

ASESOR REGISTRADO



INFORMACIÓN IMPORTANTE

Este Documento Base Informativo de incorporación de valores de medio y largo plazo en el MARF es el requerido por la Circular 2/2018.

Ni el Emisor y ni Beka Finance, S.V., S.A. ("**Beka Finance**") como entidad colocadora (en esta condición, la "**Entidad Colocadora**") han autorizado a nadie a suministrar o facilitar información a los potenciales inversores distinta de la información contenida en este Documento Base Informativo, distinta a la información que se contenga en el documento de condiciones finales de cada Emisión, cuyo modelo se adjunta como **ANEXO 1** (las "**Condiciones Finales**"), o distinta de la información pública disponible (incluyendo la información disponible en la página web del Emisor). El potencial inversor no debería basar su decisión de inversión en información distinta a la que se contiene en este Documento Base Informativo, en aquella que se contenga en las Condiciones Finales de cada Emisión o en las fuentes alternativas de información pública disponible. Las Condiciones Finales de cada Emisión incluirán los términos y condiciones particulares de la correspondiente Emisión, en las que se determinarán aquellos términos y condiciones no fijados en este DBI y se incluirán, en su caso, obligaciones adicionales a las recogidas en el apartado 8.7 de este DBI, sin que dichas obligaciones adicionales puedan implicar ninguna modificación en los términos y condiciones del Programa indicados en la Sección VIII del DBI.

Beka Finance como de Entidad Colocadora, no asume ninguna responsabilidad por el contenido de este Documento Base Informativo ni por el contenido que tengan las Condiciones Finales de cada Emisión, ni por la exactitud, precisión, suficiencia o verificación de cualquier información en cualquiera de estos documentos.

La Entidad Colocadora ha suscrito con el Emisor un contrato de colocación (el "**Contrato de Colocación**"). No obstante, ni la Entidad Colocadora ni ninguna otra entidad han asumido ningún compromiso de aseguramiento en relación con la suscripción de Bonos que se emitan al amparo del Programa, sin perjuicio de que la Entidad Colocadora podrá suscribir, en nombre propio, una parte de los Bonos.

El MARF no ha efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con este Documento Base Informativo, ni sobre el contenido de la documentación e información aportada por el Emisor en cumplimiento de la Circular 2/2018, ni efectuará ningún tipo de verificación o comprobación en relación con las Condiciones Finales de cada Emisión.

Con ocasión de cada Emisión que se realice al amparo del Programa, se solicitará la incorporación en el MARF de los Bonos que se emitan en cada momento al amparo del Programa. El MARF es un sistema multilateral de negociación ("**SMN**") y no es un mercado regulado, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto-ley 21/2017. No existe garantía alguna de que el precio de cotización de los Bonos en el MARF se mantenga.

Los Bonos que se emitan en cada momento al amparo del Programa estarán representados mediante anotaciones en cuenta, siendo IBERCLEAR, junto con sus Entidades Participantes, la entidad encargada de su registro contable, de acuerdo con lo previsto en el apartado 8.16 de este Documento Base Informativo.

Este Documento Base Informativo no pretende ser, ni debe ser considerado como, una recomendación del Emisor ni de la Entidad Colocadora para que los potenciales inversores suscriban los Bonos. Cada potencial inversor o suscriptor de los Bonos debe determinar por sí mismo la relevancia de la información contenida en este Documento Base Informativo, en las Condiciones Finales de cada Emisión y en las fuentes alternativas de información pública disponible, de forma que la suscripción de los Bonos por cada potencial inversor debe estar basada en la investigación y estudio que dicho potencial inversor considere necesaria, así como en el asesoramiento financiero, legal o de cualquier otro tipo que dicho inversor considere apropiado obtener.

NORMAS EN MATERIA DE GOBERNANZA DE PRODUCTO (PRODUCT GOVERNANCE) CONFORME A MIFID II. EL MERCADO DESTINATARIO SERÁ ÚNICAMENTE CONTRAPARTES ELEGIBLES Y CLIENTES PROFESIONALES

Exclusivamente a los efectos del proceso de aprobación de los Bonos como instrumentos financieros o "producto" (en el sentido que a este término se atribuye en MiFID II), tras la evaluación del mercado destinatario de los Bonos se ha llegado a la conclusión de que: (i) el mercado destinatario de los Bonos está constituido únicamente por "**contrapartes elegibles**" y "**clientes profesionales**", según la definición atribuida a cada uno de dichos términos en la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 15 de mayo de 2014 relativa a los mercados de instrumentos financieros y por la que se modifican la Directiva (UE) 2016/97 y la Directiva 2011/61/UE ("**MiFID II**"), en vigor desde el 3 de enero de 2018, y en su normativa de desarrollo, en particular la Directiva Delegada (UE) 2017/593 de la Comisión de 7 de abril de 2016; y (ii) todas las estrategias de distribución de los Bonos a contrapartes elegibles y clientes profesionales son adecuadas.

Toda persona o entidad que tras la suscripción inicial de los Bonos ofrezca, venda, ponga a disposición de cualquier otra forma o recomiende los Bonos (a estos efectos, el "**Distribuidor**"), deberá tener en cuenta la evaluación del mercado destinatario definido para este producto. No obstante, todo Distribuidor sujeto a MiFID II será responsable de llevar a cabo su propia evaluación del mercado destinatario con respecto a los Bonos (ya sea aplicando la evaluación del mercado destinatario del Emisor o perfeccionándola) y de determinar los canales de distribución adecuados.

PROHIBICIÓN DE VENTA A INVERSORES MINORISTAS DEL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO

Los Bonos no están destinados a su oferta, venta o cualquier otra forma de puesta a disposición, ni deben ser ofrecidos, vendidos a o puestos a disposición de inversores minoristas en el Espacio Económico Europeo (el "**EEE**"). A estos efectos, por "**inversor minorista**" se entiende una persona que se ajuste a cualquiera de las siguientes definiciones o a ambas: (i) "**cliente minorista**" en el sentido previsto en el apartado (11) del artículo 4(1) de MiFID II; o "**cliente**" en el sentido

previsto en la Directiva (UE) 2016/97, siempre que no pueda ser calificado como cliente profesional conforme a la definición incluida en el apartado (10) del artículo 4(1) del MiFID II.

En consecuencia, no se ha preparado ninguno de los documentos de datos fundamentales exigidos por el Reglamento (UE) nº 1286/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de noviembre de 2014, sobre los documentos de datos fundamentales relativos a los productos de inversión minorista empaquetados y los productos de inversión basados en seguros (el "**Reglamento 1286/2014**" o el "**Reglamento de PRIIPs**") a efectos de la oferta o venta de los Bonos a, o de su puesta a disposición a inversores minoristas en el EEE y, por tanto, cualquiera de dichas actividades podría ser ilegal en virtud de lo dispuesto en el referido de Reglamento de PRIIPs.

DECLARACIONES DE FUTURO

Este Documento Base Informativo incluye determinadas manifestaciones que son o pueden considerarse declaraciones de futuro. Entre estas manifestaciones se encuentran todas aquellas que no se refieren a información histórica, incluyendo, entre otras, aquellas relativas a la futura situación financiera o los resultados de explotación del Emisor, su estrategia, planes y objetivos o desarrollo futuro en los mercados en los que el Emisor, junto con las entidades del grupo del que el Emisor es cabecera (el "**Grupo**" o el "**Grupo URBAS**") opera o podría operar en el futuro. Estas declaraciones de futuro pueden identificarse cuando se hace uso de términos asociados a verbos tales como "prever", "esperar", "estimar", "considerar", "poder" o similares, o el negativo de dichos términos y verbos, y otras expresiones similares.

Por su naturaleza, las declaraciones de futuro implican riesgos e incertidumbres, dado que se refieren a hechos, y dependen de circunstancias, futuros, que podrían no producirse. Las declaraciones de futuro están basadas en numerosas asunciones y no son garantías del desempeño futuro del Grupo. La futura situación financiera o los futuros resultados de explotación reales del Emisor podrían diferir significativamente (o ser más negativos) de lo indicado o sugerido en las declaraciones de futuro. Por tanto, dada la incertidumbre inherente a estas declaraciones de futuro, los inversores no deben basarse en ellas.

Salvo que alguna normativa aplicable al Emisor lo exija, URBAS no asume ninguna obligación de actualizar ninguna declaración de futuro para reflejar hechos o circunstancias posteriores a la fecha de este Documento Base Informativo. Los potenciales inversores de los Bonos deben leer detenidamente la Sección III (*Factores de Riesgo*) de este Documento Base Informativo, relativa a los factores de riesgo que podrían afectar al Emisor o a los Bonos.

REDONDEO DE CIFRAS

Algunas cifras de este Documento Base Informativo, incluyendo información financiera, de mercado y cierta información operativa, han sido redondeadas para facilitar su comprensión. En consecuencia, la suma de las cifras indicadas en una columna o fila de un cuadro puede no coincidir exactamente con la cifra total indicada para la columna o fila en cuestión, y la suma de algunas cifras expresadas en forma de porcentaje puede no coincidir exactamente con el porcentaje total indicado.

RESTRICCIONES DE VENTA

ESTE DOCUMENTO BASE INFORMATIVO NO ES UNA OFERTA DE VENTA DE VALORES NI LA SOLICITUD DE UNA OFERTA DE COMPRA DE VALORES POR PARTE DEL EMISOR O DE LA ENTIDAD COLOCADORA, NI EXISTIRÁ NINGUNA OFERTA DE VALORES EN CUALQUIER JURISDICCIÓN EN LA QUE DICHA OFERTA O VENTA SEA CONSIDERADA CONTRARIA A LA LEGISLACIÓN APLICABLE.

NO SE HA LLEVADO A CABO NINGUNA ACCIÓN EN NINGUNA JURISDICCIÓN A FIN DE PERMITIR UNA OFERTA PÚBLICA DE LOS BONOS O LA POSESIÓN O DISTRIBUCIÓN DEL DOCUMENTO BASE INFORMATIVO O DE CUALQUIER OTRO MATERIAL DE OFERTA EN NINGÚN PAÍS O JURISDICCIÓN DONDE SEA REQUERIDA ACTUACIÓN PARA TAL PROPÓSITO.

NI ESTE DOCUMENTO BASE INFORMATIVO NI LAS CONDICIONES FINALES DEBEN DE SER DISTRIBUIDOS, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN NINGUNA JURISDICCIÓN EN LA QUE TAL DISTRIBUCIÓN SUPONGA UNA OFERTA DE VALORES. LA DISTRIBUCIÓN DE ESTE DOCUMENTO BASE INFORMATIVO, DE LAS CONDICIONES FINALES Y DE LOS VALORES PUEDE ESTAR RESTRINGIDA POR LEY EN ALGUNAS JURISDICCIONES. CUALQUIER PERSONA EN POSESIÓN DE ESTE DOCUMENTO BASE INFORMATIVO O DE LAS CONDICIONES FINALES DEBE ASESORARSE LEGALMENTE Y CUMPLIR CON DICHAS RESTRICCIONES.

En particular:

Unión Europea

La presente colocación privada de los Bonos que se emitan al amparo del Programa se dirigirá exclusivamente a inversores cualificados de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Folletos. Por lo tanto, este Documento Base Informativo no ha sido registrado ante ninguna autoridad competente de ningún Estado Miembro.

España

Este Documento Base Informativo no ha sido registrado ante la CNMV. Ni este Documento Base Informativo ni las Condiciones Finales de cualquier Emisión que se haga al amparo del Programa constituye o constituirá una oferta pública de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Folletos y, por tanto, no existe la obligación de aprobar, registrar y publicar un folleto informativo en la CNMV. Cualquier Emisión que se haga al amparo del Programa se dirigirá exclusivamente a inversores cualificados de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.e) del Reglamento de Folletos y en el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005.

Portugal

Ni la Emisión ni el presente Documento Informativo han sido registrados ante la Comisión del Mercado de Valores Portugués (*Comissão do Mercado de Valores Mobiliários*) y no se ha realizado ninguna acción que pueda ser considerada como oferta pública de los Bonos en Portugal.

De acuerdo con lo anterior, los Bonos no podrán ser ofrecidos, vendidos o distribuidos en Portugal salvo de acuerdo con lo establecido en los artículos 109, 110 y 111 del Código de Valores Portugués (*Código dos Valores Mobiliários*).

Italia

La oferta de los Bonos no ha sido registrada al amparo de la legislación del mercado de valores italiana y, por tanto, no se ha ofrecido ni vendido y no se ofrecerán ni venderán Bonos en la República de Italia por medio de una oferta pública y cualquier venta de obligaciones en la República de Italia será llevada a cabo de acuerdo con las leyes del mercado de valores, control de cambios y fiscales italianas junto con cualquier otra normativa aplicable.

Cualquier oferta, venta o distribución de los Bonos o la distribución de copias del Documento Base Informativo o de cualquier otro documento relativo a los Bonos en la República de Italia debe ser realizada (i) por empresas de servicios de inversión, bancos o intermediarios financieros autorizados para realizar tales actividades en la República de Italia conforme al Decreto Legislativo Nº. 385 de 1 de septiembre de 1993 y al Decreto Legislativo Nº. 58 de 24 de febrero de 1998 y la resolución de la CONSOB Nr. 16190 de 29 de octubre de 2007 (en cada caso, en su versión vigente en cada momento); y en cumplimiento de cualquier otra normativa aplicable.

Francia

No se ha ofrecido ni vendido, y no se ofrecerá ni venderá, directa o indirectamente, ningún Bono en la República de Francia y no se ha distribuido, distribuirá o provocará que se distribuya el Documento Base Informativo ni ningún otro material de oferta relativo a los Bonos en la República de Francia excepto a (i) proveedores de servicios financieros de gestión de carteras por cuenta de terceros (*personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers*) y/o (ii) inversores cualificados (*investisseurs qualifiés*), que no tengan la condición de persona física, actuando por cuenta propia, según se definen en, y de conformidad con, los Artículos L.411-1, L.411-2 y D.411-1 y siguientes del Código Monetario y Financiero (*Code monétaire et financier*). El Documento Base Informativo no ha sido enviado a la *Autorité des marchés financiers* para su verificación.

Reino Unido

Publicidad Financiera: Únicamente se ha comunicado o ha sido causa de comunicación, se comunicará o será causa de comunicación cualquier invitación o incentivo a participar en una actividad de inversión (en el sentido de la sección 21 de la *Financial Services and Markets Act 2000* ("FSMA") recibida en conexión con la venta de los Bonos en las circunstancias en las que la sección 21 (1) de la FSMA no se aplicaría al Emisor.

Cumplimiento General: se ha cumplido y se cumplirá con todas las disposiciones aplicables de la FSMA con respecto a cualquier actuación en relación con los Bonos, que de cualquier modo suponga la participación en el Reino Unido.

Andorra

No se ha llevado a cabo ninguna acción en Andorra que pueda requerir del registro de este Documento Base Informativo ante ninguna autoridad del Principado de Andorra.

Suiza

Este documento no pretende constituir una oferta o una invitación a invertir en los Bonos en Suiza. Los Bonos no deberán ser objeto de oferta pública o publicitados, directa o indirectamente en Suiza, y no serán admitidos a cotización en SIX Swiss Exchange ni en ningún otro mercado suizo. Ni este documento ni el Programa o los materiales de marketing de los Bonos constituyen un folleto a los efectos del artículo 652a o artículo 1156 de Código Suizo de Obligaciones, ni un folleto de admisión a cotización de acuerdo con la normativa de admisión del SIX Swiss Exchange ni de cualquier otro mercado suizo.

Estados Unidos de América

El presente documento no ha de ser distribuido, directa o indirectamente, en (o dirigido a) los Estados Unidos de América (de acuerdo con las definiciones de la Regulación S de la "*Securities Act*" de 1933 de los Estados Unidos de América (la "**U.S. Securities Act**"). Este documento no es una oferta de venta de valores ni la solicitud de una oferta de compra de valores, ni existirá ninguna oferta de valores en cualquier jurisdicción en la que dicha oferta o venta sea considerada contraria a la legislación aplicable. Los Bonos no han sido (ni serán) inscritos en los Estados Unidos de América a los efectos de la U.S. Securities Act y no podrán ser ofertados o vendidos en los Estados Unidos de América sin inscripción o la aplicación de una exención de inscripción conforme a la U.S. Securities Act. No habrá una oferta pública de los bonos en los Estados Unidos de América ni en ninguna otra jurisdicción.

MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (MAR)

Este Documento Base Informativo incluye magnitudes y ratios financieros, tales como "EBITDA", "EBIT" o "Deuda Financiera Neta", entre otros, que tienen la consideración de «Medidas Alternativas de Rendimiento» (las "**MAR**") de conformidad con las Directrices 2015/1415 de la Autoridad Europea de Valores y Mercados («*European Securities and Markets Authority*») que responde a las siglas "ESMA").

Las MAR incluidas en este DBI se encuentran definidas en el Anexo 2 (*Definiciones*) de este DBI. Las MAR proceden o se calculan a partir de (o están basadas en) los estados financieros de las cuentas anuales consolidadas auditadas del Emisor, generalmente añadiendo o restando cantidades a las partidas de dichos estados financieros (e.g. "importe neto de la cifra de negocio", "resultado antes de impuestos", etc.) y a cuyo resultado se le asigna una nomenclatura (e.g., EBITDA) que, aunque habitual en la terminología empresarial y financiera, no es utilizada por el Plan General de Contabilidad de España aprobado por el Real Decreto 1514/2007 ni por las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el «*International Accounting Standards Board*» (IASB) adoptadas por la Unión Europea (las "**NIIF-UE**").

Las MAR se presentan para una mejor evaluación del rendimiento financiero, los flujos de efectivo y la situación financiera del Grupo URBAS en la medida en que son utilizadas por el Emisor 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 el Plan General de Contabilidad de España aprobado por el Real Decreto 1514/2007 ni con las NIIF-UE. Por tanto, las MAR no deben ser consideradas de forma aislada sino como información complementaria de la información financiera consolidada auditada del Emisor. Las MAR utilizadas por el Emisor incluidas en este DBI podrían no ser comparables con las MAR denominadas de igual forma o similar por otras sociedades.

(Resto de página en blanco).

ÍNDICE

I.	RESUMEN DEL PROGRAMA Y DEFINICIONES	7
II.	RESUMEN DEL EMISOR Y DEL GRUPO URBAS	10
III.	FACTORES DE RIESGO	12
IV.	DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	22
V.	FUNCIONES DEL ASESOR REGISTRADO DEL MARF	23
VI.	AUDITORES DE CUENTAS	25
VII.	INFORMACIÓN ACERCA DEL EMISOR	27
VIII.	INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES. TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES	39
IX.	FISCALIDAD DE LOS BONOS	50
X.	INCORPORACIÓN DE LOS VALORES	56
XI.	DOCUMENTOS PARA CONSULTA.....	57
ANEXO 1	58
ANEXO 2	61
ANEXO 3	65
ANEXO 4	66

(Resto de página en blanco).

I. RESUMEN DEL PROGRAMA Y DEFINICIONES

Este resumen del Programa contiene información básica y no pretende ser completo, pudiendo estar sujeto a limitaciones y excepciones que se detallan más adelante en este Documento Base Informativo.

Toda la información relativa al Programa y a las Emisiones se encuentra en la Sección VIII (*Información relativa a los Valores*) de este Documento Base Informativo.

1.1 Resumen del Programa

<i>Denominación del Programa</i>	«PROGRAMA DE BONOS URBAS 2023»
<i>Emisor</i>	URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.
<i>Importe del Programa</i>	El Emisor podrá emitir Bonos al amparo del Programa hasta un importe nominal máximo total de DOSCIENTOS MILLONES DE EUROS (200.000.000 €).
<i>Moneda</i>	Euro
<i>Forma y denominación</i>	Los Bonos se emitirán de forma desmaterializada y sin certificados, en forma de anotaciones en cuenta con 100.000 euros de valor nominal cada uno de ellos.
<i>Fungibilidad</i>	Siempre que así se establezca en las Condiciones Finales, los Bonos podrán tener la consideración de fungibles con aquellos emitidos en futuras Emisiones de igual naturaleza o de nuevas Emisiones o de Emisiones ampliables o continuas (tap) de valores siendo estos fungibles entre sí, según se establezca en las Condiciones Finales. A estos efectos, en las correspondientes Condiciones Finales se hará constar la relación de las Emisiones anteriores con las que la nueva Emisión resulta fungible.
<i>Amortización de los Bonos</i>	Las fechas y modalidades de amortización aplicables a los Bonos se fijarán en las correspondientes Condiciones Finales, pudiendo preverse amortizaciones periódicas de conformidad con un calendario de amortizaciones, que reducirán proporcionalmente el nominal unitario de los Bonos, o un pago único a vencimiento (bullet), y estando comprendida la fecha de amortización final entre un mínimo de 1 año y un máximo de 10 años.
<i>Plazo de emisión</i>	Los Bonos podrán ser emitidos con un plazo mínimo de 1 año y un plazo máximo de 10 años.
<i>Tipo de interés</i>	El tipo de interés que se aplicará a los Bonos podrá determinarse de conformidad con un tipo de interés fijo o variable, según se especifique en las correspondientes Condiciones Finales de cada Emisión.
<i>Orden de prelación</i>	Las obligaciones del Emisor bajo los Bonos constituirán obligaciones directas, incondicionales, senior no subordinadas y "unsecured" (esto es, sin garantías reales). Los titulares de los Bonos se situarán, a los efectos del orden de prelación de créditos en caso de situaciones concursales del Emisor, al mismo nivel (pari passu) que los acreedores ordinarios, por detrás de los acreedores privilegiados y, en todo caso, por delante de los acreedores subordinados, conforme a la catalogación y orden de prelación de créditos establecidos por la Ley Concursal, en su redacción vigente, y no gozarán de preferencia entre ellos.
<i>Calificación crediticia de los Bonos</i>	Los Bonos podrán ser objeto de calificación crediticia, según se especifique en las correspondientes Condiciones Finales de cada Emisión.
<i>Amortización Anticipada</i>	Los Bonos podrán ser amortizados anticipadamente cuando concurra alguno de los Supuestos de Amortización Anticipada, de conformidad con los procedimientos descritos en el apartado

	8.8 ("Amortización anticipada de los Bonos") del Documento Base Informativo.
<i>Obligaciones del Emisor</i>	<p>Tal y como se especifique en las Condiciones Finales de cada Emisión al amparo del Programa, el Emisor asumirá frente a los Bonistas ciertas limitaciones y obligaciones, incluyendo, entre otras:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Obligaciones de información (apartado 8.7.2); (ii) Igualdad de rango (Pari Passu) (apartado 8.7.3); (iii) Limitación de modificaciones estructurales (apartado 8.7.4); (iv) Operaciones con Partes Vinculadas (apartado 8.7.5); (v) Comunicación de rating (apartado 8.7.6); y (vi) Endeudamiento permitido (únicamente en la medida en que así se especifique en las Condiciones Finales) (apartado 8.7.7). <p>Sin perjuicio del resumen que se proporciona en el apartado 8.7 de este Documento Base Informativo, el detalle concreto de estas obligaciones del Emisor en cada una de las Emisiones será incluido en las correspondientes Condiciones Finales.</p>
<i>Representación de los Bonos</i>	Los Bonos que se emitan al amparo del Programa estarán representados mediante anotaciones en cuenta. La entidad encargada del registro de anotaciones en cuenta y de la compensación y liquidación de los Bonos es IBERCLEAR, domiciliada en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1.
<i>Incorporación a Negociación de los Bonos</i>	Se solicitará la incorporación a negociación de los Bonos que se emitan bajo cada Emisión en el MARF.
<i>Potenciales inversores</i>	Los Bonos estarán dirigidos exclusivamente a inversores cualificados y clientes profesionales.
<i>Restricciones sobre la libre transmisibilidad</i>	<p>Los Bonos podrán ser libremente transmitidos por cualquier medio admitido en Derecho y de acuerdo con las normas del MARF donde serán incorporados a negociación.</p> <p>Véase "Restricciones sobre la libre transmisibilidad de los Valores" en el apartado 8.17 de este Documento Base Informativo.</p>
<i>Entidad Colocadora inicial</i>	Beka Finance, S.V., S.A.
<i>Agente de Pagos</i>	Beka Finance, S.V., S.A.
<i>Asesor Registrado</i>	Analistas Financieros Internacionales, S.A.
<i>Comisario</i>	Para cada una de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa, la Sociedad ha nombrado a Bondholders, S.L. como Comisario del Sindicato de Bonistas de cada Emisión, salvo que los mismos designen a otro comisario distinto.
<i>Legislación aplicable</i>	Los Bonos se emitirán de conformidad con la legislación española común. Véase "Legislación aplicable" en el apartado 8.18 de este Documento Base Informativo.
<i>Factores de riesgo</i>	La inversión en los Bonos conlleva riesgos. Los inversores deben consultar los "Factores de Riesgo" que se describen en la Sección III de este Documento Base Informativo para tener una descripción detallada de los riesgos asociados al Emisor y a los Bonos que deben ser considerados antes de realizar una inversión en los Bonos.
<i>Destino de los fondos obtenidos con los Bonos</i>	Los fondos que el Emisor obtenga de las emisiones de Bonos realizadas al amparo del Programa se destinarán, directa o indirectamente, a las necesidades generales del Grupo y, en particular, a operaciones de crecimiento inorgánico.

En las Condiciones Finales de cada Emisión podrá concretarse con mayor detalle el destino de los fondos de la correspondiente Emisión.

1.2 Definiciones

Se incluye como **ANEXO 2** de este Documento Base Informativo una lista con los principales términos definidos (i.e. aquellos cuya letra inicial se encuentre en mayúsculas) que se emplean a lo largo del Documento Base Informativo para dar un significado concreto y preciso a ciertos términos financieros, económicos, legales y/o negocio.

(Resto de página en blanco).

II. RESUMEN DEL EMISOR Y DEL GRUPO URBAS

2.1 Visión general del negocio del Emisor

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:

- (i) Promoción inmobiliaria: incluye los negocios de (1) promoción inmobiliaria (residencial y no residencial), (2) gestión de suelo, (3) gestión de activos en rentabilidad, así como (4) el de gestión de cooperativas y (5) desarrollo y gestión de centros residenciales y sociosanitarios, bajo las marcas "AdHome", "CHR", "Fortia" y "Jaureguizar".
- (ii) Infraestructuras y edificación: incluye los negocios de construcción bajo las marcas "CHR", "Ecisa", "Joca", "Murias" y "Urrutia".
- (iii) Energía, ingeniería e industria: incluye los negocios de: (1) autoconsumo fotovoltaico (bajo la marca "Sainsol"), (2) la minería (bajo la marca "Ksilan"), (3) el desarrollo de proyectos de energías renovables y la gestión de activos energéticos e instalaciones de eficiencia energética, y (4) la ingeniería y arquitectura (bajo la marca "Ingesser").
- (iv) Servicios: incluye los servicios de vigilancia y protección de establecimientos, bienes y personas bajo la marca "Kuo".

A continuación, se describen las principales líneas de negocio del Emisor:

(i) Promoción inmobiliaria

La actividad de promoción inmobiliaria incluye los negocios de: (1) promoción inmobiliaria (residencial – principalmente primera vivienda- y no residencial – terciario-hoteleros y naves industriales-); (2) gestión de suelo; (3) de gestión de activos en rentabilidad – centros comerciales, apartamentos, oficinas y locales principalmente-; (4) el de gestión de cooperativas así como (5) el desarrollo y gestión de centros residenciales y sociosanitarios, bajo las marcas "Ad Home", "CHR", "Fortia" y "Jaureguizar".

(ii) Infraestructura y edificación

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

- (1) Edificación residencial: comprende la construcción de viviendas, urbanizaciones y aparcamientos entre otros.
- (2) Edificación no residencial: comprende la construcción de edificaciones para uso no residencial, incluyendo centros administrativos, sanitarios, culturales y deportivos, entre otros.
- (3) Obra civil: comprende el diseño y construcción de carreteras, puentes, canales, túneles, infraestructuras ferroviarias, obras aeroportuarias, hidráulicas, portuarias y marítimas entre otras.
- (4) 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) entre ellas o con terceros España o consorcios en el extranjero.

(iii) Energía, ingeniería e industria

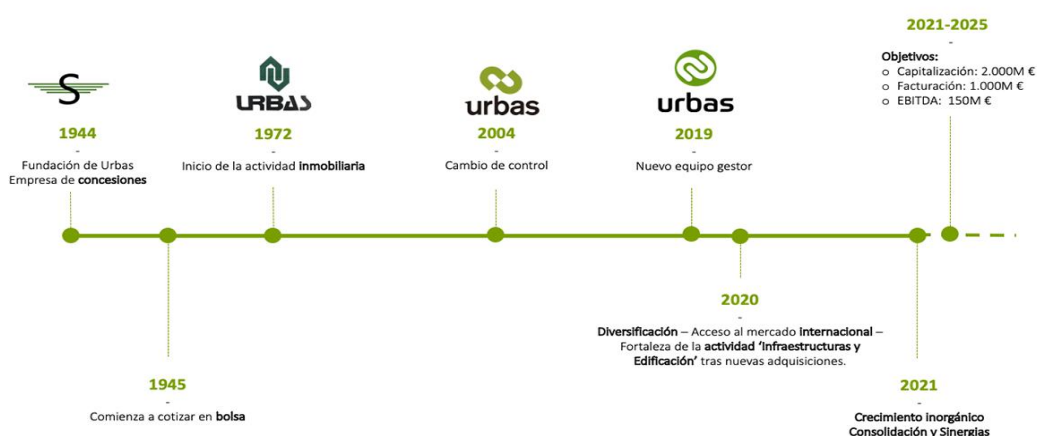
Consiste en aquellas actividades relacionadas con: (1) el sector de las energías renovables: actualmente incluye el desarrollo de instalaciones energéticas de autoconsumo residencial e industrial, desarrollo de plantas fotovoltaicas y eólicas; (2) la minería: extracción de minerales con distintas finalidades y (3) los servicios de ingeniería y arquitectura.

(iv) Servicios

Consiste en la prestación de servicios de seguridad y vigilancia privada, que incluyen los siguientes: (1) 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; (2) servicios de outsourcing que incluyen la prestación de servicios auxiliares de consejería, mensajería, ordenanzas, puntos de atención al cliente, azafatas, telefonistas y eventos; y (3) consultoría de seguridad.

2.2 Principales hitos del Grupo durante 2021 hasta la presente fecha

A continuación, se representa en una línea de tiempo los hitos más significativos del Grupo que han tenido lugar desde su constitución:



Se incluyen a continuación una breve descripción de los acontecimientos más significativos en la historia del Grupo:

- (i) Grupo Urbas se fundó en 1944 como empresa concesionaria de servicios de transporte del municipio de Barcelona como Urbanizaciones y Transportes, S.A., sociedad creada por Tranvías de Barcelona S.A., el Banco Hispano Colonial y el Banco Español de Crédito. Un año después, las acciones de la compañía comienzan a cotizar en bolsa.
- (ii) Entre 1956 y 1972 operó diversas líneas de autobuses y tranvías suburbanos desde Barcelona hacia las poblaciones de su área metropolitana. Desde su origen también se dedicó al sector inmobiliario.
- (iii) En 1972, Urbas continuó con la expansión de sus negocios inmobiliarios, ejecutando entre 1972 y 1988 un total de 34 proyectos inmobiliarios.
- (iv) Entre 1988 y 1999 la compañía acometió un proceso de diversificación, entrando en concesiones para la construcción y explotación de aparcamientos públicos, especialmente en Cataluña y el Levante español, así como la participación en el accionariado de empresas del sector de la tecnología.
- (v) En el año 1990 las acciones de la compañía comenzaron a cotizar en el Mercado Continuo y en 1994 trasladó su sede social de Barcelona a Madrid. Entre 1997 y 1998 se suspendió la cotización de las acciones debido a dificultades económicas que atravesaba la compañía.
- (vi) En 2004 la sociedad Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.A. adquirió el 24,8% del capital social de Urbas convirtiéndose en nuevo socio mayoritario, lo que supuso un

cambio en la gestión de la empresa, centrando su actividad casi exclusivamente de nuevo en el sector inmobiliario y se desprendió de inversiones en otros sectores.

- (vii) En 2006 se fusionó con Guadahermosa Proyectos Urbanísticos S.L. y Costa Rey S.L., pasando la sociedad a denominarse Urbas Guadahermosa S.A. En 2011, cambio de nuevo su denominación pasando a llamarse Urbas Grupo Financiero S.A., denominación actual del Emisor.
- (viii) En el año 2020, bajo un nuevo equipo de gestión, Urbas inicia una nueva etapa con una estrategia de diversificación, tanto en las actividades y áreas de negocio, con el objetivo de crear sinergias en áreas de construcción y concesiones, como en la exposición de mercados accediendo al mercado internacional de forma oportunista.
- (ix) Como fruto de esta nueva etapa, desde 2020 el Grupo ha llevado a cabo una importante de crecimiento inorgánico adquiriendo nuevas compañías con las que poner en marcha su plan de negocio en las líneas de negocio de promoción, construcción y energías.
- (x) En el ejercicio 2020 Urbas inició un proceso de diversificación de actividades al adquirir la empresa constructora Murias y la empresa minera Materiales Cerámicos y Materias Primas, S.L. ("Ksilan").
- (xi) 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").
- (xii) 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 Ingeser ("Ingeser").

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).

III. FACTORES DE RIESGO

Invertir en los Bonos que se emitan al amparo del Programa conlleva ciertos riesgos. Antes de tomar la decisión de invertir en los Bonos, cada potencial inversor debe analizar atentamente los riesgos descritos a continuación, relacionados con el Grupo URBAS y su sector de actividad, así como los relativos a los Bonos, junto con el resto de la información contenida en este Documento Base Informativo y la que se contenga en las Condiciones Finales de cada Emisión.

En caso de materializarse alguno de estos riesgos, las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera de las sociedades de su Grupo y, en última instancia, del Emisor, así como su capacidad para reembolsar los Bonos a vencimiento, podrían verse afectados de forma sustancial negativa y, como consecuencia de ello, el precio de mercado de los Bonos podría disminuir, ocasionando la pérdida de la totalidad o parte de cualquier inversión en los Bonos.

El Emisor considera que los factores descritos a continuación representan los riesgos principales o materiales inherentes a la inversión en los Bonos, pero el impago de los Bonos en el momento del pago de los intereses y/o reembolso de principal podría producirse por otros motivos no previstos o no conocidos. En la mayoría de los casos, los factores descritos representan contingencias, que pueden producirse o no. El Emisor no puede expresar una opinión acerca de la probabilidad de que dichas contingencias lleguen a materializarse.

El Emisor no garantiza la exhaustividad de los factores descritos a continuación. Es posible que los riesgos e incertidumbres descritos en este Documento Base Informativo no sean los únicos a los que el Emisor y el Grupo se enfrenten y que pudieran existir riesgos e incertidumbres adicionales, actualmente desconocidos o que en estos momentos no se consideren significativos, que por sí solos o junto con otros (identificados en este Documento Base Informativo o no) potencialmente pudieran causar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera, del Emisor y/o de las sociedades del Grupo, y/o la capacidad del Emisor para reembolsar los Bonos en la fecha de amortización, y que ello pudiera, en consecuencia, resultar en una disminución del precio de mercado de los Bonos y/u ocasionar una pérdida de la totalidad o parte de la inversión en los Bonos.

El orden en el que se presentan los factores de riesgo no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen, de la potencial importancia de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para las actividades, los resultados o la situación financiera del Emisor y del Grupo y/o para los Bonos.

3.1 Riesgos financieros

3.1.1 Riesgo de endeudamiento

Para obtener la financiación necesaria en el desarrollo de su actividad, 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. emisiones de obligaciones, pagarés y aumentos de capital).

Al 30 de junio de 2022, la deuda financiera bruta era de 291.931 miles de euros, de los cuales 186.865 miles de euros correspondían a pasivo no corriente y 105.066 miles de euros a pasivo corriente (véase Nota 7.6 "Deuda Financiera" de los Estados Financieros Intermedios del primer semestre del ejercicio 2022). La deuda financiera bruta sujeta a garantía (respaldada por garantías reales) asciende a 237.805 miles de euros. A la fecha de este Documento Base Informativo, URBAS ha cerrado nuevos acuerdos de reestructuración de su deuda que suponen una reducción adicional de la misma en más de 30 millones de euros.

Una disminución de la liquidez del Emisor, 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 captación de nuevos fondos como deuda en términos convenientes o recursos propios, podría obligar a Urbas a 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.

3.1.2 Riesgos asociados a la coyuntura económica y política actual

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.

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 en la zona euro 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 repunte de la inflación, que ya se encontraba 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. En octubre de 2022 tuvo lugar una tercera subida del cero coma setenta y cinco (0,75%) por ciento y en diciembre de 2022, una cuarta de cero coma cincuenta por ciento (0,50%), siendo el tipo actual del BCE del 2,50%. Lo anterior podría dar lugar a 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 3.2.2 siguiente) 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 planificados.

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. Si bien la actividad de las empresas y del Grupo se han prácticamente normalizado en todo el mundo, la pandemia del COVID-19 ha seguido evolucionando. Por lo tanto, futuros condicionantes y restricciones derivados de nuevas variantes del COVID-19 podrían tener un impacto sustancial 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 donde se sitúa 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.

3.1.3 Riesgos asociados a la valoración de la cartera de activos inmobiliarios

El Grupo Urbas solicita a expertos independientes la valoración de su cartera inmobiliaria en cada ejercicio. En este sentido, a 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 Servicio 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.

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

- (i) 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.
- (ii) Independientemente de las tasaciones que el Emisor pudiera disponer de ejercicios anteriores, se ha optado por la actualización o solicitud adicional de tasaciones para todos aquellos activos inmobiliarios más significativos del Emisor 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 del Emisor 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.
- (iii) 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.

A 31 de diciembre de 2021, el valor de mercado ("GAV") de la cartera inmobiliaria del Grupo Urbas ascendió a 826.193 miles de euros, lo cual supone la existencia de plusvalías por importe de 94.250 miles de euros. Urbas actualizará al cierre del ejercicio 2022 la valoración de sus activos inmobiliarios, por lo que, a 30 de junio de 2022, y teniendo en cuenta las operaciones realizadas en el primer semestre de 2022, no se considera que existan variaciones significativas en el GAV de los activos inmobiliarios, ni deterioros de valor.

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 de la cartera, dadas las particularidades de cada uno de los elementos que la componen, para realizar la valoración de los activos, los expertos independientes asumen una serie de hipótesis y tienen en cuenta determinada información y estimaciones que, si fueran incorrectas, harían que las cifras de valoración pudieran ser erróneas, lo cual podría afectar negativamente a la Sociedad.

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 3.1.4 siguiente), 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, como consecuencia de los factores indicados podría provocar un impacto negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Urbas.

3.1.4 Riesgos asociados a la variación del tipo de interés y del tipo de cambio de divisas

A 31 de diciembre de 2021, sólo el 13,2% de la deuda financiera bruta, estaba referenciada a tipos de interés variables y, a 30 de junio de 2022, no existe variación significativa de dicho porcentaje. La evolución de los tipos de interés está condicionada por factores que escapan del control de Urbas.

Por tanto, variaciones al alza de los tipos de interés incrementarían 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 del Grupo Urbas.

El riesgo de tipo de cambio surge principalmente por: la presencia internacional de Grupo Urbas, con inversiones y negocios en países con monedas distintas del euro (fundamentalmente en Latinoamérica: Bolivia, Colombia y Panamá). En este sentido, el Grupo desarrolló en 2021 parte de su actividad de infraestructura y edificación en Latinoamérica

(13,2% del importe de la cifra de negocio) y según el plan de negocio, 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. En consecuencia, 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. 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.

3.2 Riesgos operacionales

3.2.1 Riesgos relacionados con las adquisiciones de empresas

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 los ejercicios 2020, 2021 y 2022 Urbas ha llevado a cabo 14 adquisiciones corporativas.

Urbas no puede garantizar que dichas o futuras adquisiciones vayan a tener éxito ni que, en caso de que lo tengan generen para el Grupo los beneficios y sinergias esperadas.

Antes de adquirir nuevas sociedades, unidades productivas y/o activos, Urbas lleva a cabo un análisis y revisión (due diligence) de las mismas. Sin embargo, no existe certeza de que los procesos de due diligence llevados a cabo en relación con dichas adquisiciones revelen la totalidad de los riesgos o contingencias materiales asociadas a cada una de ellas y/o que los riesgos o contingencias materiales no se hiciesen evidentes hasta un momento posterior a la adquisición.

La materialización de cualquiera riesgos o contingencias adicionales a los previstos en los procesos de due diligence 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.

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

3.2.2 Riesgo asociado a la fluctuación de los precios de los materiales de construcción y de las materias primas

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.

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 octubre de 2022 el 7,3%. 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.

Urbas ha puesto en marcha diversas medidas y acciones para paliar el efecto de estos incrementos de precios, 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 mitigar en parte el aumento de costes experimentado en el primer semestre del ejercicio 2022.

3.2.3 Riesgo asociado al cumplimiento 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. Estas previsiones corresponden a un período de 3 años (2022-2024) y se han basado, en determinadas hipótesis y asunciones que pudieran ser erróneas o no llegar a cumplirse ya que dependen entre otros de factores externos como, por ejemplo, la evolución macroeconómica o el crecimiento del PIB. Por tanto, la Sociedad no puede garantizar que dichas previsiones futuras vayan a cumplirse o se alcancen en los plazos previstos. El incumplimiento de las previsiones y objetivos del Plan Estratégico 2021-2024 podría provocar un impacto negativo en las actividades, los resultados o la situación financiera del Grupo Urbas.

3.3 **Riesgos legales**

3.3.1 Riesgos asociados a procedimientos administrativos, judiciales y de carácter fiscal

Urbas y las sociedades del Grupo podrían verse afectados en un futuro por demandas, procedimientos administrativos, judiciales, de naturaleza fiscal o de arbitraje en el curso ordinario de sus negocios cuyo resultado es incierto. Los resultados de dichos procedimientos podrían suponer un coste que exceda de las provisiones, que en su caso se hayan dotado para tales contingencias, y tener un efecto adverso en sus actividades, sus resultados o su situación financiera.

Las Sociedades del Grupo no se hallan incurso en ningún procedimiento administrativo o judicial que pudiera tener un impacto sustancial negativo en el Grupo. Los epígrafes de las cuentas anuales "Provisiones no corrientes" y "Provisiones corrientes" de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021, incluyen provisiones suficientes para hacer frente a los litigios y procedimientos en los que se halla incurso el Grupo Urbas.

3.4 **Factores de riesgo específicos de los valores**

3.4.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de los Bonos surge ante la potencial incapacidad del Emisor de cumplir con las obligaciones establecidas derivadas de los mismos, y consiste en la posible pérdida económica que puede generar el incumplimiento, total o parcial, de esas obligaciones.

Los Bonos no gozarán de más garantía que la derivada de la solvencia patrimonial del Emisor sin que las obligaciones del Emisor bajo los Bonos se encuentren garantizadas con garantías personales y/o garantías reales.

3.4.2 Riesgo de subordinación y prelación de los créditos derivados de los Bonos ante situaciones concursales

Es el riesgo de sufrir una pérdida económica, parcial o total, en el reembolso de los Bonos en caso de producirse una situación concursal del Emisor.

De acuerdo con la clasificación y orden de prelación de créditos establecido por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, en su redacción vigente (tal y como haya sido modificado en cada momento, incluyendo por la ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal) (la "**Ley Concursal**"), en caso de concurso del Emisor, los créditos que ostenten los inversores en los Bonos se situarían al mismo nivel de los acreedores ordinarios, es decir, por detrás de los acreedores privilegiados, si bien estarían por delante de los acreedores subordinados (salvo que pudieran ser calificados como tales conforme a lo previsto en el artículo 281.1 de la Ley Concursal).

Conforme al artículo 281.1 de la Ley Concursal, se considerarán como créditos subordinados, entre otros, los siguientes:

- (i) Los créditos que, habiendo sido comunicados tardíamente, sean incluidos por la administración concursal en la lista de acreedores, así como los que, no habiendo sido comunicados, o habiéndolo sido de forma tardía, sean incluidos en dicha lista por comunicaciones posteriores o por el juez al resolver sobre la impugnación de ésta.
- (ii) Los créditos por recargos e intereses de cualquier clase, incluidos los moratorios, salvo los correspondientes a créditos con garantía real hasta donde alcance la respectiva garantía.
- (iii) Los créditos de que fuera titular alguna de las personas especialmente relacionadas con el deudor a las que se refiere los artículos 282, 284 y 293 de la Ley Concursal.

Los Bonos estarán, desde un punto de vista estructural, subordinados respecto a cualquier endeudamiento de las filiales del Emisor. En caso de liquidación, disolución, administración, reorganización o cualquier otro supuesto de insolvencia de las filiales del Emisor, las filiales pagarían a los tenedores de su deuda y a sus acreedores comerciales antes de que pudieran repartir cualquiera de sus activos al Emisor.

3.4.3 Riesgo en el caso de que produzcan futuras ventas de Bonos en el MARF que pudieran afectar negativamente al precio de mercado de los Bonos

La venta de un número importante de Bonos en MARF tras su admisión a cotización, o la percepción de que dicha venta pudiera producirse, podría afectar negativamente al precio de mercado de los Bonos y/o a la capacidad del Emisor para obtener capital en el futuro.

3.4.4 Riesgo de mercado

Es el riesgo generado por cambios en las condiciones generales del mercado frente a las de la inversión en los Bonos.

Los Bonos son valores de renta fija y su precio en el mercado está sometido a posibles fluctuaciones, en función, entre otros, del riesgo de crédito, los resultados operativos y la evolución del negocio del Emisor, de la evolución de los tipos de interés y de la duración de la inversión. Asimismo, en los últimos años, los mercados financieros globales han experimentado fluctuaciones significativas de precio y volumen que, de repetirse en el futuro, podrían afectar negativamente al precio de mercado de los Bonos sin tener en cuenta los resultados operativos, la situación financiera o las perspectivas del Emisor.

En consecuencia, una vez incorporados a negociación los Bonos en el MARF, el precio de cotización de los Bonos podrá evolucionar favorable o desfavorablemente según las condiciones de mercado en cada momento, pudiendo situarse en niveles inferiores al precio de suscripción, de manera que el inversor que quiera vender sus valores podría sufrir pérdidas de parte o la totalidad de la inversión.

3.4.5 Riesgo de liquidez o representatividad de los Bonos en el mercado

Es el riesgo de que los operadores del mercado no encuentren contrapartida para los Bonos cuando quieran materializar la venta de los mismos antes de su vencimiento. Aunque, para mitigar este riesgo, se va a proceder a solicitar la incorporación de los Bonos emitidos al amparo del Programa en el MARF, no puede garantizarse una amplia distribución ni asegurarse que vaya a producirse una negociación activa de los Bonos en el MARF o fuera de él.

La incorporación a negociación de los Bonos en el MARF no garantiza el desarrollo de un mercado secundario líquido sobre los Bonos, lo que puede dificultar su venta por aquellos inversores que quieran desinvertir en los mismos en un momento determinado.

En este sentido, se indica que el Emisor no ha suscrito ningún contrato de liquidez por lo que no hay ninguna entidad obligada a cotizar precios de compra y venta.

3.4.6 Riesgo de subordinación frente a endeudamiento adicional

En el supuesto de que el Emisor suscribiese endeudamiento adicional y el mismo estuviese garantizado mediante garantías reales tales como prendas o hipotecas sobre determinados activos, los derechos de crédito de los titulares de los Bonos como consecuencia de una situación concursal del Emisor se situarían, en cuanto al orden de prelación, por detrás de los acreedores en cuyo favor se hubieran otorgado dichas garantías.

3.4.7 Riesgo de compensación y liquidación

Los Bonos estarán representados mediante anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza de su registro contable a Iberclear, junto con sus entidades participantes. En consecuencia, no se emitirán títulos físicos. La compensación y liquidación de los Bonos será llevado a cabo en los sistemas de Iberclear. Por tanto, los Bonistas podrían depender de la funcionalidad de los sistemas de Iberclear.

La titularidad de los Bonos se acreditará mediante anotaciones en cuenta, y cada persona que figure en el registro central de valores gestionado por Iberclear o, según el caso, en el registro contable de la correspondiente entidad participante en Iberclear como titular de los Bonos se presumirá, salvo que la legislación española exija otra cosa, titular legítimo de los Bonos.

El Emisor cumplirá su obligación de pago realizando los pagos a través de Iberclear. Los tenedores de Bonos deberán confiar en los procedimientos de Iberclear y en las entidades participantes para recibir dichos pagos. El Emisor no asume ninguna responsabilidad u obligación por los registros relativos a, o los pagos realizados con respecto a, los Bonistas según las anotaciones en cuenta y los registros descritos en los párrafos precedentes. Además, el Emisor no asume ninguna responsabilidad por el correcto cumplimiento por parte de Iberclear o sus entidades participantes de sus obligaciones en virtud de sus respectivas normas y procedimientos operativos.

3.4.8 Riesgos relacionados con retenciones fiscales

Para aplicar la exención de la retención a los pagos realizados a los contribuyentes españoles del Impuesto sobre Sociedades y a los inversores no residentes que actúen tanto a través como sin establecimiento permanente en España, será necesario cumplir con el procedimiento establecido en el artículo 44 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos (el "**Real Decreto 1065/2007**"). El citado artículo 44 establece las obligaciones de información aplicables a las participaciones preferentes y a los instrumentos de deuda emitidos al amparo de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito (la "**Ley 10/2014**"). Los procedimientos se aplican a los intereses derivados de las participaciones preferentes y de los instrumentos de deuda a los que se refiere la Ley 10/2014, incluidos los instrumentos de deuda emitidos al descuento a un plazo igual o inferior a doce meses.

De conformidad con el artículo 44.4 del Real Decreto 1065/2007, el pago de intereses efectuado por el Emisor respecto de los valores registrados originariamente en una entidad de compensación y liquidación de valores domiciliada en territorio español será abonado por el

Emisor por su importe íntegro, sin deducir la retención fiscal correspondiente (actualmente a un tipo del 19%), siempre que las entidades que mantengan los valores registrados en sus cuentas de terceros, así como las entidades que gestionan los sistemas de compensación y liquidación de valores con sede en el extranjero que tengan un convenio con la citada entidad de compensación y liquidación de valores domiciliada en territorio español, deberán suministrar al Emisor, en cada pago de rendimientos, una declaración que, de acuerdo con lo que conste en sus registros, contenga la siguiente información respecto de los valores, conforme al Anexo a dicho Real Decreto 1065/2007:

- (i) Identificación de los valores.
- (ii) Fecha de pago de los rendimientos (o de reembolso si son valores emitidos al descuento o segregados).
- (iii) Importe total de los rendimientos (o importe total a reembolsar, en todo caso, si son valores emitidos al descuento o segregados).
- (iv) Importe de los rendimientos correspondientes a contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas (el "IRPF"), excepto cupones segregados y principales segregados en cuyo reembolso intervenga una entidad gestora.
- (v) Importe de los rendimientos que, conforme al apartado 2 del artículo 44 del Real Decreto 1065/2007, deba abonarse por su importe íntegro (o importe total a reembolsar si son valores emitidos al descuento o segregados). En principio serán los correspondientes a sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (el "IS") y el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (el "IRNR").

La citada declaración se presentará el día hábil anterior a la fecha de cada vencimiento de los intereses o, en el caso de valores emitidos al descuento o segregados, en el día hábil anterior a la fecha de cada amortización de los valores, reflejando la situación al cierre del mercado de ese mismo día. Dichas declaraciones podrán remitirse por medios telemáticos.

Tratándose de valores emitidos al descuento o segregados, la información de rendimientos se sustituirá por la información sobre importes a reembolsar. No obstante, respecto de los rendimientos derivados de la amortización de estos valores que se encuentren sometidos a retención, la declaración incluirá además el importe de tales rendimientos. En este caso, la declaración se presentará ante el emisor o, en su caso, ante la entidad financiera a la que el Emisor haya encomendado la materialización de la amortización o reembolso.

La falta de presentación de la declaración, por alguna de las entidades obligadas, en la fecha prevista anteriormente determinará, para el Emisor o su agente de pagos autorizado, la obligación de abonar los rendimientos que correspondan a dicha entidad por el importe líquido que resulte de la aplicación del tipo general de retención a la totalidad de éstos.

Posteriormente, si antes del día 10 del mes inmediatamente posterior a la fecha de pago correspondiente, la entidad obligada presentara la correspondiente declaración, el Emisor o el Agente de Pagos procederá, tan pronto como la reciba, a abonar las cantidades retenidas en exceso.

En caso de que las entidades obligadas no cumplan con estos requisitos o, en su caso, no subsanen dicho incumplimiento, los inversores que tengan derecho a la exención de la retención podrían tener que llevar a cabo actuaciones adicionales ante las autoridades fiscales españolas para la devolución de la retención y/o para recibir el importe total de los rendimientos devengados bajo los Bonos y, en última instancia, podrían recibir una cantidad inferior a la que tienen derecho bajo los Bonos por no haberse aplicado ni reclamado debidamente la exención correspondiente.

3.4.9 Las asambleas del Sindicato de Bonistas pueden tomar decisiones con las que no esté de acuerdo un Bonista individual

Los términos y condiciones de los Bonos incluyen determinadas disposiciones acerca del funcionamiento de la asamblea general del Sindicato de Bonistas que podrán tener lugar para resolver asuntos relativos a los intereses de los Bonistas. Tales disposiciones establecen mayorías determinadas que vincularán a todos los Bonistas, incluyendo los Bonistas que no hayan asistido o votado en la asamblea, o que hayan votado en contra de la mayoría, quedando obligados por las decisiones que se hayan tomado en una asamblea de Bonistas válidamente convocada y celebrada. Por tanto, es posible que el Sindicato de Bonistas tome una decisión

con la que no esté de acuerdo un Bonista individual, pero por la que quedarán obligados todos los Bonistas.

3.4.10 Idoneidad de la inversión para cada inversor profesional o contraparte elegible

Cada posible inversor en los Bonos debe determinar la idoneidad o pertinencia de dicha inversión en función de sus propias circunstancias y, en particular, deberá:

- (i) Contar con conocimiento suficiente y experiencia para llevar a cabo una evaluación sustancial de los Bonos, ventajas y riesgos de su inversión, la información contenida en este Documento Base Informativo y la información pública del Emisor;
- (ii) Tener acceso y conocimiento a herramientas analíticas apropiadas para evaluar, en el contexto de su situación financiera particular, una inversión en los Bonos, y el impacto que dicha inversión tendrá en su cartera;
- (iii) Comprender en profundidad los términos de los Bonos, así como el comportamiento de los mercados financieros y, en particular, el del MARF; y
- (iv) Evaluar posibles escenarios económicos, de tipos de interés y otros factores que pueden afectar a su inversión y su capacidad de asumir riesgos.

(Resto de la página en blanco.)

IV. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

4.1 Persona responsable de la información que figura en el Documento Base Informativo

D. Iván Cuadrado López, en nombre y representación del Emisor, asume la responsabilidad por el contenido de este Documento Base Informativo, que es el requerido por la Circular 2/2018, conforme al acuerdo del Consejo de Administración del Emisor adoptado el 28 de diciembre de 2022.

4.2 Declaración del responsable del contenido del Documento Base Informativo

D. Iván Cuadrado López, en nombre y representación de la Sociedad, declara que, tras actuar con una diligencia razonable para garantizar que es así, la información contenida en este Documento Base Informativo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

(Resto de la página en blanco.)

V. FUNCIONES DEL ASESOR REGISTRADO DEL MARF

Analistas Financieros Internacionales, S.A., sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 8.329, Folio 173, Hoja 79.387, inscripción 1ª con domicilio social en Calle Marqués de Villamejor, 5 28006 (Madrid) y Número de Identificación Fiscal A-78603206, es la entidad designada por el Emisor como asesor registrado. AFI es una entidad admitida como asesor registrado del MARF en virtud de acuerdo de la Instrucción Operativa 5/2013, de 19 de noviembre, de conformidad con lo dispuesto en el apartado segundo de la Circular del Mercado 3/2013, de 18 de julio, sobre Asesores Registrados en el Mercado Alternativo de Renta Fija ("AFI" o el "Asesor Registrado").

De esta forma, el Asesor Registrado se ha comprometido a colaborar con el Emisor para que éste pueda cumplir con las obligaciones y responsabilidades que habrá de asumir al incorporar sus Emisiones al MARF como sistema multilateral de negociación, actuando como interlocutor especializado entre ambos (e.g. el Mercado y la Sociedad), y como medio para facilitar la inserción y el desenvolvimiento de la misma en el nuevo régimen de negociación de los Bonos.

Así, el Asesor Registrado deberá facilitar al MARF las informaciones periódicas que este requiera y el MARF, por su parte, podrá recabar del mismo cuanta información estime necesaria en relación con las actuaciones que lleve a cabo y con las obligaciones que le corresponden, a cuyos efectos podrá realizar cuantas actuaciones fuesen, en su caso, precisas, para contrastar la información que le ha sido facilitada.

El Emisor deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el "Registro de Asesores Registrados del Mercado".

AFI es la entidad designada como Asesor Registrado del Emisor, al objeto de asesorar a URBAS (i) en la incorporación de los Valores que se emitan, (ii) en el cumplimiento de cualesquiera obligaciones y responsabilidades que correspondan al Emisor por su participación en el MARF, (iii) en la elaboración y presentación de la información financiera y empresarial requerida por el mismo, y (iv) en la revisión de que la información cumpla con las exigencias de la normativa aplicable.

En el ejercicio de dicha función esencial de asistir al Emisor en el cumplimiento de sus obligaciones, AFI ha asistido al Emisor en la elaboración del Documento Base Informativo. Adicionalmente, con motivo de cada solicitud de incorporación de los Valores al MARF, el Asesor Registrado:

- (i) comprobará que el Emisor cumple los requisitos que la regulación del MARF exige para la incorporación de los Valores al mismo;
- (ii) asistirá al Emisor en la elaboración de las Condiciones Finales de cada Emisión, revisará toda la información que éste aporte al Mercado con motivo de la solicitud de incorporación de los valores al MARF, y comprobará que la información aportada cumple con las exigencias de la normativa y no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Tras la incorporación de los valores en el Mercado, el Asesor Registrado:

- (i) revisará la información que el Emisor prepare para remitir al MARF con carácter periódico o puntual, y verificará que dicha información cumple con las exigencias de contenido y plazos previstos en la normativa;
- (ii) asesorará al Emisor acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que éste haya asumido al incorporar sus valores al MARF, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos para evitar el incumplimiento de las obligaciones citadas;
- (iii) trasladará al MARF los hechos que pudieran constituir un incumplimiento por parte del Emisor de sus obligaciones en el supuesto de que apreciase un potencial incumplimiento relevante de las mismas que no hubiese quedado subsanado mediante su asesoramiento;

- (iv) gestionará, atenderá y contestará las consultas y solicitudes de información que el MARF le dirija en relación con la situación del Emisor, la evolución de su actividad, el nivel de cumplimiento de sus obligaciones y cuantos otros datos el Mercado considere relevantes.
- (v) A los efectos anteriores, el Asesor Registrado realizará las siguientes actuaciones:
- (vi) mantendrá el necesario y regular contacto con el Emisor y analizará las situaciones excepcionales que puedan producirse en la evolución del precio, volúmenes de negociación y restantes circunstancias relevantes en la negociación de los valores del Emisor;
- (vii) suscribirá las declaraciones que, con carácter general, se hayan previsto en la normativa como consecuencia de la incorporación de valores al MARF, así como en relación con la información exigible a las empresas con valores incorporados al mismo; y
- (viii) cursará al MARF, a la mayor brevedad posible, las comunicaciones que reciba en contestación a las consultas y solicitudes de información que este último pueda dirigirle.

A efectos aclaratorios, no se encuentran entre las funciones del Asesor Registrado las que son propias de los auditores de cuentas.

(Resto de la página en blanco.)

VI. AUDITORES DE CUENTAS

La firma Baker Tilly Auditores, S.L.P. ("**Baker Tilly**"), entidad con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 137, 4ª planta, con C.I.F. B86300811, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 29348, folio 194, hoja M528304, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S2106 ha auditado las cuentas consolidadas e individuales del Grupo, correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 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 a 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.

Por su parte, las Cuentas Anuales consolidadas del Grupo Urbas correspondiente al ejercicio 2020 han sido auditadas por Baker Tilly con un informe de auditoría favorable sin salvedades de fecha 1 de junio de 2021.

El informe de Baker Tilly incluye varios párrafos de énfasis cuyo tenor se reproduce a continuación:

Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento. Llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores de la Sociedad dominante en la nota 3.f de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que el Grupo presenta a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas adjuntas deudas vencidas por importe de 155.784 miles de euros. Dicho endeudamiento incluye con entidades de crédito (incluida la deuda con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB)), fondos de inversión y proveedores. Adicionalmente, existe una deuda frente a administraciones públicas por importe de 4.257 miles de euros que se encuentra suspendida y pendiente de resolver la reclamación interpuesta.

Adicionalmente, y tal como se menciona en la nota 29 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, el Grupo ha realizado distintas operaciones corporativas cuyo éxito podría estar supeditada al éxito de las de las negociaciones con determinadas entidades de crédito.

Las circunstancias descritas son indicativas de una incertidumbre sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento y de que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas. Dicha capacidad dependerá en gran medida del cierre exitoso de las negociaciones que el Grupo viene desarrollando con los acreedores referidos, para la reestructuración de la deuda, con los distintos acreedores para el aplazamiento de las cuotas vencidas y/o exigibles, todo ello, para adecuar el servicio de la deuda a las expectativas de generación de recursos del negocio y financiar adecuadamente sus operaciones, o del desenlace final de cualquier otra medida o decisión adicional que se pudiera adoptar. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Párrafo de énfasis: reformulación de cuentas anuales. Con fecha 30 de abril de 2021, emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, en el que expresamos una opinión sin salvedades. Tal como se indica en la nota 3.a) de la memoria consolidada, los administradores de la sociedad dominante han considerado oportuno reformular las cuentas del ejercicio 2020. Por tanto, este informe modifica y sustituye nuestro informe emitido con fecha 30 de abril de 2021 ya que no resulta de aplicación. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Párrafo de énfasis: Querrela interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción. Llamamos la atención respecto a que, según indican los administradores en la nota 22 de la memoria consolidada adjunta, la Fiscalía Anticorrupción presentó una querrela, ante el Juzgado Central de Instrucción número cuatro de la

Audiencia Nacional, que con posterioridad al cierre del ejercicio 2020 se ha transformado en un Procedimiento Abreviado. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Párrafo de énfasis: aprobación de cuentas. Llamamos la atención respecto a lo señalado por los administradores de la Sociedad dominante en la nota 3.a de la memoria consolidada adjunta, en la que se expone que las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 fueron reformuladas con fecha 15 de enero de 2021, y que se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Se adjuntan como **ANEXO 3** al presente Documento Base Informativo los enlaces a través los cuales se puede acceder:

- (i) a las cuentas anuales consolidadas e individuales del Emisor correspondientes a los ejercicios 2020 y 2021, junto con sus correspondientes informes de auditoría e informes de gestión; y
- (ii) los estados financieros intermedios resumidos consolidados e individuales del primer semestre de 2022.

(Resto de la página en blanco.)

VII. INFORMACIÓN ACERCA DEL EMISOR

7.1 Información general

La denominación completa del Emisor 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".

El domicilio social del Emisor radica en calle Gobelás 15, 28023 (Madrid).

El Emisor es una sociedad mercantil que reviste forma jurídica de sociedad anónima, 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. Adoptó su denominación actual mediante la escritura otorgada el 30 de septiembre de 2012 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Saenz de Santa María Vierna, con el número 2.934 de su protocolo.

El Emisor figura inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 8587, Libro 0, Sección 8, Folio 1, Hoja M-138308, con número de identificación fiscal A-08049793. El Emisor tiene asignado el identificador de identidad legal (LEI, por sus siglas en inglés) número 959800R7U7E76YMJG243.

La página web del Emisor es accesible a través de la URL www.grupourbas.com.

A la fecha del presente Documento Base Informativo, el capital social de Urbas es de 446.456.322,64 euros, dividido en 44.645.632.264 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 13.045.167.597.

A continuación, se incluye una tabla con los movimientos del capital social desde el ejercicio 2020 y hasta la fecha de este Documento Base Informativo:

Capital social	Número acciones	Importe capital social (€)	Precio emisión por acción (€/acción)
Saldo a 1 de enero de 2020	34.518.631.163	345.186.311,63	
Ampliación de capital			
Compensación de créditos (julio 2020)	120.910.852	1.209.108,52	0,0125
Saldo a 31 de diciembre de 2020	34.639.542.015	346.395.420,15	
Ampliación de capital			
Conversión de obligaciones (agosto 2021)	186.666.666	1.866.666,66	0,0150
Compensación de créditos (septiembre 2021)	8.517.776.199	85.177.761,99	0,0125
Conversión obligaciones (septiembre 2021)	7.142.857	71.428,57	0,0140
Conversión obligaciones (octubre 2021)	100.000.000	1.000.000	0,0140
Saldo a 31 de diciembre de 2021	43.451.127.737	434.511.277,37	
Ampliación de capital			
Conversión de obligaciones (febrero 2022)	66.256.702	662.567,02	0,0151

Conversión de obligaciones (abril 2022)	70.573.329	705.733,29	0,0142
Conversión de obligaciones (abril 2022)	139.577.464	1.395.774,64	0,0142
Conversión de obligaciones (agosto 2022)	9.910.714	99.107,14	0,0112
Conversión de obligaciones (noviembre 2022)	56.542.056	565.420,56	0,0107
Conversión de obligaciones (noviembre 2022)	10.219.595	102.195,95	0,0148
Conversión de obligaciones (diciembre 2022)	173.913.043	1.739.130,43	0,0115
Conversión de obligaciones (diciembre 2022)	667.511.624	6.675.116,24	0,0129
Saldo a la fecha Documento Base Informativo	44.645.632.264	446.456.322,64	

Urbas fue constituida bajo la legislación española y se rige por la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**") y su normativa de desarrollo. Además, al ser una empresa cotizada en la Bolsa de Valores de Madrid y Barcelona a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo), ha de operar de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y demás normativa de desarrollo.

7.2 Descripción del negocio del emisor

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:

- (i) Promoción inmobiliaria: incluye los negocios de (1) promoción inmobiliaria (residencial y no residencial), (2) gestión de suelo, (3) gestión de activos en rentabilidad, así como (4) el de gestión de cooperativas y (5) desarrollo y gestión de centros residenciales y sociosanitarios, bajo las marcas "AdHome", "CHR", "Fortia" y "Jaureguizar".
- (ii) Infraestructuras y edificación: incluye los negocios de construcción bajo las marcas "CHR", "Ecisa", "Joca", "Murias" y "Urrutia".
- (iii) Energía, ingeniería e industria: incluye los negocios de: (1) autoconsumo fotovoltaico (bajo la marca "Sainsol"), (2) la minería (bajo la marca "Ksilan"), (3) el desarrollo de proyectos de energías renovables y la gestión de activos energéticos e instalaciones de eficiencia energética, y (4) la ingeniería y arquitectura (bajo la marca "Ingesser").
- (iv) Servicios: incluye los servicios de vigilancia y protección de establecimientos, bienes y personas bajo la marca "Kuo".

A continuación, se describen las principales líneas de negocio del Emisor:

(i) Promoción inmobiliaria

La actividad de promoción inmobiliaria incluye los negocios de: (1) promoción inmobiliaria (residencial – principalmente primera vivienda- y no residencial – terciario-hotelerero y naves industriales-); (2) gestión de suelo; (3) de gestión de activos en rentabilidad – centros comerciales, apartamentos, oficinas y locales principalmente-; (4) el de gestión de cooperativas así como (5) el desarrollo y gestión de centros residenciales y sociosanitarios, bajo las marcas "Ad Home", "CHR", "Fortia" y "Jaureguizar".

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.

Miles de euros	2021	Var. 21-20 %	2020
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	212	(55,2)
Resultado financiero (*)	54.233	917	5.332
Resultado antes de impuestos (*)	60.912	1.223	4.604

(*) Cifras de EBIT, EBITDA, resultado financiero y resultado antes de impuestos correspondientes al ejercicio 2021 y cifras de 2020 de EBITDA y EBITDA Ajustado difieren de las incluidas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, al haber sido reexpresadas.

Los ingresos estimados de promociones inmobiliarias a 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:

	2021	Var. 21-20	2020
	Miles de euros	%	Miles de euros
Cifra neta de negocio de la actividad inmobiliaria			
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	-
Total	15.926	157	6.205

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.

(ii) 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:

- (1) Edificación residencial: comprende la construcción de viviendas, urbanizaciones y aparcamientos entre otros.
- (2) Edificación no residencial: comprende la construcción de edificaciones para uso no residencial, incluyendo centros administrativos, sanitarios, culturales y deportivos, entre otros.
- (3) Obra civil: comprende el diseño y construcción de carreteras, puentes, canales, túneles, infraestructuras ferroviarias, obras aeroportuarias, hidráulicas, portuarias y marítimas entre otras.
- (4) 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) entre ellas o con terceros 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 12.329 miles de euros, un EBITDA ajustado de 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.

A 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.

	2021	Var. 21-20	2020
	Miles de euros	%	Miles de euros
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	42	9.130
EBITDA ajustado (*)	15.346	68	9.130
Margen EBITDA ajustado %	8,3%	-86	59,6%
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

(*) Cifras de EBITDA y EBITDA Ajustado, correspondientes al ejercicio 2020 difieren de las incluidas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, al haber sido reexpresadas.

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:

	2021	Var. 21-20	2020
	Miles de euros	%	Miles de euros
Cifra neta de negocio de la actividad de Infraestructuras y edificación			
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	-
Total	184.471	1.104	15.317

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.

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:

	2021	Var. 21-20	2020
Cartera por tipo de actividad	Miles de euros	%	Miles de euros
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	-
Total	479.047	595	68.936

A 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.

(iii) 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.

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:

	2021
	Miles de euros
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

(iv) 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.

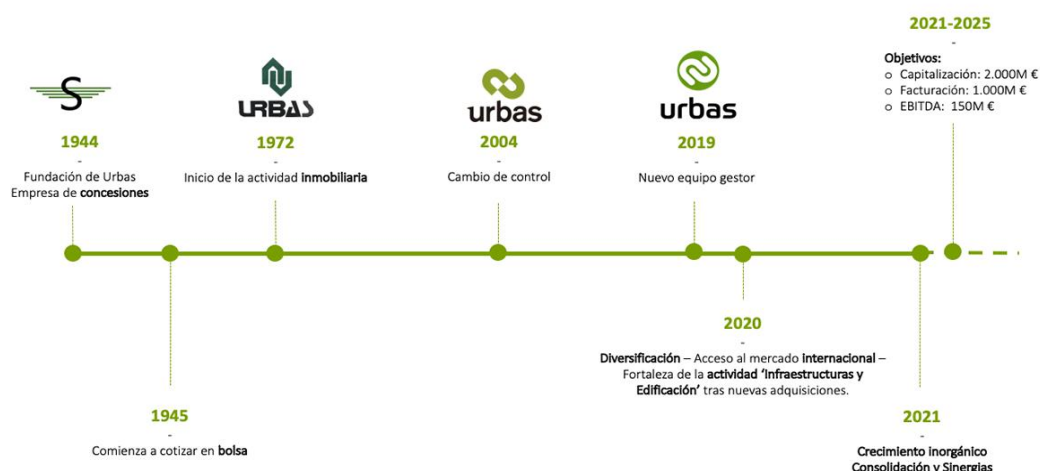
Durante el primer semestre de 2022, el Grupo Urbas obtuvo unos ingresos de la actividad de servicios de 1.122 miles de euros, un resultado (pérdida) de explotación (65) miles de euros, un resultado financiero negativo de (4) miles de euros, y un resultado (pérdida) antes de impuestos de (73) miles de 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.

En las tablas anteriores, EBITDA hace referencia al resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (“**EBITDA**”). Por su parte, el EBITDA ajustado excluye los efectos de partidas significativas de ingresos y gastos que pueden impactar la calidad del resultado, tales como costes de reestructuración financiera u operativa, gastos legales y de asesores vinculados a las combinaciones de negocios y/o gastos de reestructuración, o deterioros de valor resultado de un hecho aislado, no recurrente (“**EBITDA Ajustado**”).

7.3 Principales hitos

A continuación, se representa en una línea de tiempo los hitos más significativos del Grupo que han tenido lugar desde su constitución:



Se incluyen a continuación una breve descripción de los acontecimientos más significativos en la historia del Grupo:

- Grupo Urbas se fundó en 1944 como empresa concesionaria de servicios de transporte del municipio de Barcelona como Urbanizaciones y Transportes, S.A., sociedad creada por Tranvías de Barcelona S.A., el Banco Hispano Colonial y el Banco Español de Crédito. Un año después, las acciones de la compañía comienzan a cotizar en bolsa.
- Entre 1956 y 1972 operó diversas líneas de autobuses y tranvías suburbanos desde Barcelona hacia las poblaciones de su área metropolitana. Desde su origen también se dedicó al sector inmobiliario.
- En 1972, Urbas continuó con la expansión de sus negocios inmobiliarios, ejecutando entre 1972 y 1988 un total de 34 proyectos inmobiliarios.
- Entre 1988 y 1999 la compañía acometió un proceso de diversificación, entrando en concesiones para la construcción y explotación de aparcamientos públicos, especialmente en Cataluña y el Levante español, así como la participación en el accionariado de empresas del sector de la tecnología.
- En el año 1990 las acciones de la compañía comenzaron a cotizar en el Mercado Continuo y en 1994 trasladó su sede social de Barcelona a Madrid. Entre 1997 y 1998 se suspendió la cotización de las acciones debido a dificultades económicas que atravesaba la compañía.

- En 2004 la sociedad Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.A. adquirió el 24,8% del capital social de Urbas convirtiéndose en nuevo socio mayoritario, lo que supuso un cambio en la gestión de la empresa, centrando su actividad casi exclusivamente de nuevo en el sector inmobiliario y se desprendió de inversiones en otros sectores.
- En 2006 se fusionó con Guadahermosa Proyectos Urbanísticos S.L. y Costa Rey S.L., pasando la sociedad a denominarse Urbas Guadahermosa S.A. En 2011, cambio de nuevo su denominación pasando a llamarse Urbas Grupo Financiero S.A., denominación actual del Emisor.
- En el año 2020, bajo un nuevo equipo de gestión, Urbas inicia una nueva etapa con una estrategia de diversificación, tanto en las actividades y áreas de negocio, con el objetivo de crear sinergias en áreas de construcción y concesiones, como en la exposición de mercados accediendo al mercado internacional de forma oportunista.
- Como fruto de esta nueva etapa, desde 2020 el Grupo ha llevado a cabo una importante de crecimiento inorgánico adquiriendo nuevas compañías con las que poner en marcha su plan de negocio en las líneas de negocio de promoción, construcción y energías.
- En el ejercicio 2020 Urbas inició un proceso de diversificación de actividades al adquirir la empresa constructora Construcciones Murias, S.A. y la empresa minera Materiales Cerámicos y Materias Primas, S.L. ("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).

7.4 Inversiones

Desde el 31 de diciembre de 2021, fecha de los últimos estados financieros consolidados auditados publicados por Urbas, hasta la fecha del presente Documento Base Informativo, el Grupo no ha realizado inversiones significativas, distintas de las adquisiciones de las entidades Kuo, Fortia, Ingesser y el Grupo CHR, así como la adquisición de terrenos por importe de 4,5 millones de euros; sobre los que Urbas disponía de una opción de compra al cierre del ejercicio 2021.

En cuanto a las promociones de la cartera de proyectos del Grupo Urbas, la decisión adoptada a la fecha de este Documento Base Informativo 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 financiables (comerciales y honorarios técnicos de arranque de proyectos) que suponen, aproximadamente, un 5% del precio de venta de las promociones.

En cualquier caso, el Emisor 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:

- (i) Préstamos hipotecarios.
- (ii) Aumentos de capital.
- (iii) Préstamos de fondos de inversión.
- (iv) Emisiones de deuda corporativa a corto plazo (programa de pagarés) y a largo plazo (programa de Bonos).
- (v) Líneas de circulante, y
- (vi) 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 el Emisor y del tipo de deuda que más se adapte a dichas necesidades en cada momento.

7.5 Órganos administrativos, de gestión y de supervisión y alta dirección

(i) Miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión

Según lo establecido en el artículo 29 de los Estatutos Sociales de Urbas, el Consejo de Administración 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 del Emisor se rigen por criterios de experiencia y cualificación profesional para el desempeño del cargo.

A la fecha de registro del presente Documento Base Informativo, y en base a los acuerdos de la Junta General de fecha 6 de agosto de 2021, el Consejo de Administración del Emisor está compuesto por 9 miembros, de la siguiente manera:

Consejero	Cargo	Carácter del consejero	Fecha nombramiento	Fecha expiración	Accionista al que representa
Juan Antonio Acedo Fernández ¹⁾	Presidente y Consejero delegado	Ejecutivo	08/07/2022	08/07/2026	
Sanzar Asesoría, S.L. ⁽¹⁾	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	Vocal	Dominical	06/08/2021	05/08/2025	HH. Sheik Mohamed Bin Khalifa
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		

⁽¹⁾ Representada por D. Ignacio Checa Zabala.

A continuación, se incluye un breve curriculum de cada uno de los miembros del Consejo de Administración:

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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 Latín Boost Group, consultoría estratégica internacional con sedes en Bogotá y México D.F.

(7) 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).

(8) 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.

(ii) 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 misma, 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 Base Informativo:

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

⁽¹⁾ Representada por D. Ignacio Checa Zabala.

(iii) Comité de Nombramientos y Retribuciones

El artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración y el artículo 25 bis II de los Estatutos Sociales del Emisor 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 Base Informativo:

Consejero	Cargo	Carácter del consejero
D. Luís Ramos Atienza	Presidente	Independiente
Sanzar Asesoría, S.L. ⁽¹⁾	Secretario	Independiente
D. Jaime Polanco Soutillo	Vocal	Independiente

⁽¹⁾ Representada por D. Ignacio Checa Zabala.

(iv) Alta dirección de URBAS

El Consejero Delegado es el primer ejecutivo del Emisor, del que depende la alta dirección del Emisor.

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 del Emisor y de los que dependen las áreas y departamentos del Emisor a la fecha del presente Documento Base Informativo se identifican a continuación:

Nombre	Cargo
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.ª. Susana Gutiérrez	Directora de Marketing y Comunicación

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

(1) D. Javier M. Prieto

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.

(2) D. Alexandre Querub

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.

(3) D. Daniel Navalón

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.

(4) D. Rafael Valenzuela

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.

(5) D. Juan Antonio Ibañez

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.

(6) Doña María José Vega Intriago

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.

(7) Doña Susana Gutiérrez

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.

(8) D. Francisco Ramón Sánchez-Bleda García

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.

7.6 Participación en el capital

Según la información de que dispone el Emisor, a la fecha de este Documento Base Informativo, los principales accionistas del Emisor son los que se incluyen en la siguiente tabla:

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

⁽¹⁾A través de la entidad *Quantium Netherlands, B.V.*

⁽²⁾A través de la entidad *Darvenia Markets, B.V.*

⁽³⁾A través de la entidad *Al Alfia Holding, LLC.*

⁽⁴⁾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 Base Informativo).

7.7 Procedimientos judiciales y de arbitraje

A fecha de publicación del presente Documento Base Informativo 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 del Emisor, que hayan tenido o que pudieran tener efectos significativos en el Grupo Urbas o en su posición o rentabilidad financiera.

(Resto de página en blanco.)

VIII. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES. TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES

8.1 Denominación del Programa, descripción de valores y divisa de emisión

El Programa se denomina "PROGRAMA DE BONOS URBAS 2023".

En particular, el Emisor podrá emitir, para su incorporación a negociación en el MARF, Bonos senior que no contarán con garantías reales ("unsecured") ni garantías personales de otras sociedades del Grupo ni de terceros.

Los Bonos serán valores de renta fija (obligaciones) que representan una deuda para el Emisor, devengarán intereses y serán reembolsables por amortización a su vencimiento. Los Bonos que el Emisor podrá emitir al amparo del presente Programa serán "valores no participativos" según dicho término se define en la letra k) del artículo 4 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, que creen o reconozcan una deuda.

Los Bonos que se emitan al amparo del Programa, estarán denominados en euros y tendrán un valor nominal unitario de cien mil euros (100.000€). Los Bonos estarán representados mediante anotaciones en cuenta de conformidad con la normativa del MARF.

8.2 Importe nominal máximo del Programa

El importe nominal máximo del Programa es de doscientos millones de euros (200.000.000.- €).

8.3 Código ISIN asignado por la agencia nacional de codificación de valores

La información relativa al Código ISIN de los Bonos emitidos al amparo del Programa se incluirá en las Condiciones Finales de la correspondiente Emisión.

8.4 Fungibilidad de los valores

Siempre que así se establezca en las Condiciones Finales, los Bonos podrán tener la consideración de fungibles con aquellos emitidos en futuras Emisiones de igual naturaleza o de nuevas Emisiones o de Emisiones ampliables o continuas (*tap*) de valores siendo estos fungibles entre sí, según se establezca en las Condiciones Finales. A estos efectos, en las correspondientes Condiciones Finales se hará constar la relación de las Emisiones anteriores con las que la nueva Emisión resulta fungible.

En caso de concurso del Emisor, cuando existan Emisiones fungibles con Bonos de otras Emisiones, los tenedores de los Bonos ("Bonistas") emitidos con anterioridad no tendrán prelación (*pari passu*) en derechos con respecto a los tenedores de los Bonos emitidos posteriormente.

8.5 Plazo de vigencia del Documento Base Informativo

El plazo de vigencia de este Documento Base Informativo es de doce (12) meses a partir de la fecha de su incorporación en el MARF.

Al tratarse de un programa de emisión de valores de renta fija de tipo continuo, los Bonos podrán emitirse, suscribirse y desembolsarse cualquier día hábil durante el periodo de vigencia del Documento Base Informativo. En todo caso, la incorporación de los Bonos en el MARF deberá tener lugar dentro de dicho plazo de vigencia.

Con ocasión de cada Emisión se procederá al envío y depósito en el MARF de las Condiciones Finales y de la correspondiente documentación complementaria para la incorporación de los Bonos en el MARF.

8.6 Fecha de emisión y fecha desembolso, periodo de solicitud de suscripción de los valores. Sistema de colocación y, en su caso, aseguramiento de los Bonos

8.6.1 Fecha de emisión y fecha de desembolso de los Bonos

En las Condiciones Finales de cada Emisión se establecerán la fecha de emisión y la fecha de desembolso de los Bonos que se emitan. La fecha de emisión de los Bonos y la fecha de su incorporación en el MARF no podrán ser posteriores a la fecha de vigencia de este Documento Base Informativo (véase apartado 8.5 anterior).

8.6.2 Periodo de suscripción de los Bonos

En las Condiciones Finales de cada Emisión se establecerá, en su caso, el período o la fecha de suscripción de los Bonos que se emitan. Si en alguna Emisión se previese la posibilidad de prorrogar el periodo o la fecha de suscripción inicial de los Bonos, se hará constar en las Condiciones Finales, incluyendo el procedimiento a seguir. Los inversores podrán remitir sus solicitudes a través de la Entidad Colocadora o directamente al Emisor, según se indique en las respectivas Condiciones Finales.

8.6.3 Colocación y aseguramiento de los Bonos

Las Emisiones realizadas al amparo del Programa serán objeto de colocación privada entre inversores cualificados y clientes profesionales por parte de la Entidad Colocadora, que ha suscrito con el Emisor el Contrato de Colocación en relación con los Bonos.

Durante la vigencia del Programa, el Emisor podrá designar a otras entidades colocadoras que participarán en la Emisión correspondiente junto con la Entidad Colocadora inicial y que serán especificadas en las Condiciones Finales de la Emisión.

La Entidad Colocadora no ha asumido compromiso alguno de aseguramiento o de suscripción o compra de los Bonos que se emitan al amparo del Programa.

8.6.4 Garantías de los Bonos

Los Bonos que se emitan bajo cualquiera de las Emisiones realizadas al amparo del Programa no contarán con ningún tipo de garantía real o personal, y, por tanto, no gozarán de más garantía que la derivada de la solvencia patrimonial del Emisor.

8.6.5 Rango de los Bonos

Todos los Bonos que se emitan al amparo del Programa tendrán la consideración de obligaciones "simples", senior, que no contarán con garantías reales ("unsecured") ni garantías personales de otras sociedades del Grupo ni de terceros.

En el supuesto de concurso del Emisor, los créditos relativos a los Bonos (que no sean subordinados conforme al artículo 281.1 de la Ley Concursal), serán créditos ordinarios según se definen en la Ley Concursal. Los créditos ordinarios tienen un rango inferior al de los créditos contra la masa y a los créditos privilegiados. Los créditos ordinarios tienen un rango superior al de los créditos subordinados y los derechos de los accionistas. Conforme al artículo 152 de la Ley Concursal, el devengo de intereses se suspenderá a partir de la fecha de declaración del concurso del Emisor. Los intereses devengados e impagados adeudados con respecto a los Bonos al inicio del concurso del Emisor tendrán la consideración de créditos subordinados.

Los titulares de los Bonos, por el mero hecho de su adquisición, renuncian a cualquier orden de prelación distinto que pudiera conferirles la normativa aplicable en cada momento, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa concursal.

8.7 Obligaciones del Emisor en relación con los Bonos (covenants)

En tanto que los Bonos emitidos al amparo del Programa no estén completamente amortizados, el Emisor estará obligado a cumplir con las obligaciones descritas a continuación en los términos previstos, así como con aquellas obligaciones adicionales que, en su caso, se establezcan expresamente en las Condiciones Finales de cada Emisión.

8.7.1 Definiciones

Las siguientes definiciones resultarán de aplicación al presente apartado 8.7:

- (iii) **"Endeudamiento"**: significa en cada momento, la suma de las cantidades debidas por cualquier sociedad del Grupo en virtud de instrumentos de endeudamiento financiero con carga financiera explícita, a largo y corto plazo, bien sea con entidades financieras o con terceros, más los pasivos por arrendamientos con carga financiera implícita, más los pagos aplazados por adquisición de compañías, así como avales, fianzas, garantías, contragarantías, cartas de patrocinio o cualesquiera compromisos que impliquen garantizar obligaciones de terceros ajenos al grupo, ya sea de forma solidaria, subsidiaria o de cualquier otra forma.

A efectos aclaratorios, se excluye el *factoring* sin recurso, los pasivos por contratos con clientes, así como cualquier endeudamiento con o entre entidades pertenecientes al Grupo del Emisor.

A título meramente enunciativo se mencionan algunos de los conceptos que se incluirían en los instrumentos de endeudamiento financiero con carga financiera explícita:

- (1) contratos de préstamo, crédito, descuento, *factoring* con recurso (excluyendo, a efectos aclaratorios, el *factoring sin recurso*), descubiertos en cuentas corrientes y las líneas bancarias de pago a proveedores comerciales en la modalidad conocida como "*confirming* pronto pago u otras modalidades";
- (2) emisión de valores representativos de deuda en forma de obligaciones, obligaciones convertibles en acciones, bonos, pagarés o cualesquiera otra clase de títulos o instrumentos similares;
- (3) contratos de arrendamiento financiero con o sin opción de compra;
- (4) cualesquiera contratos, acuerdos o compromisos de compra a terceros de activos con precio aplazado (salvo los relativos a la compra de materia prima) siempre que la financiación del precio aplazado devengue intereses explícitos;
- (5) el *mark-to-market* de los derivados u otros instrumentos financieros de similar naturaleza que cubran oscilaciones de precios, tipos de cambio o tipos de interés;
- (6) cantidades ingresadas en concepto de capital o prima por la emisión de acciones rescatables; y
- (7) compromisos de adquisición de autocartera, de recompra de acciones propias o de venta de autocartera por debajo de su valor razonable.

(iv) "**Endeudamiento Permitido**": significa:

- (1) cualquier Endeudamiento existente o permitido a fecha de cada Emisión o que surja como resultado de, cualquier novación, suplemento u otra modificación, o refinanciación, reestructuración, renovación o reembolso (ya sea en su totalidad o en parte, con bancos, prestamistas o instituciones originales u otros bancos, prestamistas o instituciones o de otro tipo) que, en cada momento, tenga lugar en relación con cualquier Endeudamiento existente a la fecha de este Documento Base Informativo;
- (2) cualquier Endeudamiento en relación con los Bonos emitidos al amparo del Programa;
- (3) Cualquiera garantías técnicas que sean requeridas en el curso ordinario de los negocios del Emisor y entidades de su Grupo;
- (4) cualquier Endeudamiento que haya sido otorgado a cualquier compañía que haya accedido al perímetro del Grupo con posterioridad a la fecha de este Documento Base Informativo y que se haya otorgado con anterioridad a la fecha de este Documento Base Informativo;
- (5) cualquier Endeudamiento adicional que, en su caso, se fije en las Condiciones Finales de cada Emisión;
- (6) cualquier refinanciación de Endeudamiento Permitido.

(i) "**Estados Financieros Consolidados**": significa los Estados Financieros, a nivel consolidado del Grupo, correspondientes a cada ejercicio social anual, debidamente auditados y aquellos otros documentos contables que deba elaborar con periodicidad anual de conformidad con la legislación aplicable vigente en cada momento.

- (ii) **“Estados Financieros Semestrales Consolidados”**: significa la cuenta de resultados y el informe de actividad semestral agregados a 30 de junio, incluyendo los balances semestrales individuales a nivel combinado del Grupo.
- (iii) **“Fecha de Cálculo”**: significa, salvo que se establezca lo contrario en las condiciones Finales de cada Emisión, la fecha en la que es formalizado el/los contrato/s instrumentando el Endeudamiento adicional.
- (iv) **“Partes Vinculadas”**: significa (i) cualquiera de los accionistas del Emisor o de cualquier sociedad del Grupo, todos ellos directa o indirectamente (a través de sociedades o de cualquier otra forma); (ii) cualquier sociedad sobre la cual el Emisor o cualquier sociedad del Grupo ejerza control, de conformidad con la definición establecida en el artículo 42 del Código de Comercio, u tenga de forma directa o indirecta una participación igual o superior al 25% del capital social de dicha sociedad; (iii) cualquiera de los consejeros o directivos del Emisor o cualquier otra sociedad del Grupo, todos ellos directa o indirectamente (a través de sociedades o de cualquier otra forma); y/o cualquier otra persona física o jurídica, o entidad, que tenga tal carácter de conformidad con la normativa mercantil, tributaria o de otro tipo aplicable en cada momento.
- (v) **“Ratio de Apalancamiento Neto”**: significa el ratio que se establezca en las Condiciones Finales de cada Emisión.

8.7.2 Obligaciones de información

8.7.2.1 *Información financiera:*

El Emisor se obliga a publicar mediante un anuncio en el MARF y a entregar al Comisario de los Sindicatos de Bonistas que, en su caso se constituyan, la siguiente información contable:

- (1) Tan pronto como estén disponibles, y en cualquier caso, antes del 31 de marzo de cada ejercicio social del Emisor, los Estados Financieros Consolidados; y
- (2) Tan pronto como estén disponibles, y en cualquier caso, antes del 30 de septiembre de cada año, los Estados Financieros Semestrales Consolidados, sujetos a revisión limitada.

A efectos aclaratorios, se hace constar que ni el Comisario ni el Asesor Registrado, ni la Entidad Colocadora, asumen responsabilidad alguna por la autenticidad, exactitud o corrección de la documentación facilitada por el Emisor.

8.7.2.2 *Otras obligaciones de información:*

El Emisor se obliga a publicar mediante un anuncio en el MARF y a facilitar al Comisario de los Sindicatos de Bonistas que, en su caso, se constituyan, información relativa a cualquier cambio relevante que pueda afectar al Emisor o a los Bonos, que tenga lugar en cualquiera de las sociedades del Grupo y que pueda afectar negativa y materialmente a la estructura, a la situación financiera y a la solvencia del Emisor. Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor se obliga a proporcionar al Comisario de los Sindicatos de Bonistas que, en su caso, se constituyan, aquella información adicional razonablemente requerida acerca de las circunstancias de los cambios relevantes a los que se refiere el párrafo anterior.

El Emisor se obliga a publicar mediante un anuncio en el MARF y a facilitar al Comisario de los Sindicatos de Bonistas que, en su caso, se constituyan, información relativa a cualquier retraso en el pago o situación de pago fallido que se haya producido, así como de las actuaciones que se estén llevando a cabo, en su caso, para solucionarlo, tan pronto tenga conocimiento de ello.

Asimismo, el Emisor se obliga a informar de cualquier incumplimiento que se produzca de las obligaciones descritas en este apartado 8.7.2.2 en los siguientes cinco (5) Días Hábiles a su ocurrencia.

8.7.3 Igualdad de rango (*Pari Passu*)

El Emisor se compromete, durante toda la vida de los Bonos, a mantener los Bonos y los derechos de los Bonistas, al menos, en el mismo rango de prelación (*pari passu*) y con las mismas preferencias o privilegios que los que correspondan al resto de acreedores del Emisor, presentes o futuros, no subordinados y no garantizados, salvo que las correspondientes asambleas de Bonistas autoricen lo contrario y sin perjuicio de las preferencias o privilegios o rangos de prelación que operen por ley.

8.7.4 Limitación de modificaciones estructurales

En tanto que los Bonos emitidos al amparo del Programa no estén completamente amortizados, el Emisor no podrá, salvo si lo hiciere por imperativo legal, adoptar ningún acuerdo de disolución o liquidación, excepto para cualesquiera operaciones de reestructuración societaria entre Partes Vinculadas, que no estarán sujetas a esta restricción, siempre y cuando el Emisor resulte ser la entidad subsistente.

A efectos aclaratorios, la adquisición de compañías por el Emisor o empresas del Grupo no supondrá, en ningún caso, una modificación estructural prohibida a los efectos de esta condición.

8.7.5 Operaciones con Partes Vinculadas

En tanto que los Bonos emitidos al amparo del Programa no estén completamente amortizados, el Emisor no podrá suscribir, y no podrá permitir que las demás sociedades del Grupo suscriban, ningún contrato o transacción con cualquier Parte Vinculada que no se realice en condiciones normales de mercado.

8.7.6 Comunicación de rating

En caso de que los Bonos cuenten con una calificación crediticia, según se determine en las correspondientes Condiciones Finales, el Emisor se compromete a comunicar al Comisario del Sindicato de Bonistas y al mercado (en este último caso mediante la publicación en MARF del correspondiente anuncio de otra información relevante) cualquier cambio que se produzca en esta calificación o, en su caso, en la calificación crediticia del Emisor.

8.7.7 Endeudamiento permitido

En tanto que los Bonos emitidos al amparo del Programa no estén completamente amortizados y, sólo en la medida en que se especifique en las Condiciones Finales de cada Emisión, el Emisor no incurrirá (y no permitirá que las entidades de su Grupo incurran) en Endeudamiento adicional al existente y distinto del Endeudamiento Permitido, si como consecuencia de incurrir en dicho Endeudamiento, en la Fecha de Cálculo el Ratio de Apalancamiento Neto proforma excede del límite que se fije en las Condiciones Finales de cada Emisión.

A estos efectos, el Ratio de Apalancamiento Neto deberá determinarse sobre una base proforma antes de que se incurra efectivamente en Endeudamiento adicional y como si ya se hubiera incurrido en el mismo.

8.8 **Amortización anticipada de los Bonos**

Los Bonos estarán sujetos a los supuestos de amortización anticipada de los siguientes tipos:

- (i) amortización anticipada automática;
- (ii) amortización anticipada declarada por el Sindicato de Bonistas, y
- (iii) amortización anticipada a voluntad del Emisor.

8.8.1 Amortización anticipada automática

8.8.1.1 Supuestos de amortización anticipada automática

Cada uno de los siguientes supuestos tendrá la consideración de supuesto de amortización anticipada automática de los Bonos (conjuntamente, los "**Supuestos de Amortización**

Automática” y cualquiera de ellos, indistintamente, un **“Supuesto de Amortización Automática”**):

(i) Insolvencia:

En el supuesto de que el Emisor sea insolvente o entre en concurso de acreedores, o no pueda cumplir regularmente sus obligaciones exigibles, o sea declarado insolvente o en concurso o se haya presentado una solicitud voluntaria ante un tribunal pertinente para la declaración de concurso por el Emisor, o detiene, suspende o amenaza con detener o suspender el pago de la totalidad o una parte importante de sus obligaciones exigibles.

(ii) Liquidación:

En el supuesto de que se realice una petición o se apruebe una resolución efectiva para la liquidación o disolución del Emisor; o el Emisor o cualquier persona que actúe en su nombre, anuncie públicamente su intención de dejar de llevar a cabo la totalidad o la práctica totalidad de sus negocios u operaciones, excepto con el propósito de una reorganización, fusión o consolidación en términos aprobados por Asamblea de los Bonistas.

8.8.1.2 *Procedimiento y consecuencias de la amortización anticipada automática*

En caso de que ocurra cualquiera de los Supuestos de Amortización Automática previstos en el apartado 8.8.1.1 anterior, el importe de principal de los Bonos pendiente de pago a dicha fecha, junto con cualesquiera intereses u otras cantidades debidas al amparo de los mismos serán inmediatamente debidos y exigibles.

En dicho caso, el Emisor deberá pagar las cantidades debidas y exigibles de conformidad con lo previsto en este apartado en un plazo máximo de veinte (20) Días Hábiles desde la ocurrencia de dicho Supuesto de Amortización Automática.

A efectos aclaratorios, el Emisor deberá informar a los Bonistas (a través del Comisario) de la ocurrencia de cualquiera de los Supuestos de Amortización Automática previstos en el apartado 8.8.1.1 anterior. Sin perjuicio de lo anterior, cada Bonista podrá, previa comunicación escrita al Comisario, notificar por escrito al Emisor de la concurrencia de cualquiera de los Supuestos de Amortización Automática.

8.8.2 Amortización anticipada declarada por el Sindicato de Bonistas

8.8.2.1 *Supuestos de amortización anticipada declarada por el Sindicato de Bonistas*

Cada uno de los siguientes supuestos tendrá la consideración de supuesto de amortización anticipada de los Bonos ejercitable por los Bonistas si así lo deciden en sede de Asamblea de Bonistas por el régimen de mayoría reforzada previsto en el Reglamento del Sindicato de Bonistas (conjuntamente, los **“Supuestos de Amortización Anticipada por la Asamblea”** y cualquiera de ellos, indistintamente, un **“Supuesto de Amortización Anticipada por la Asamblea”**):

(i) Incumplimiento de las obligaciones de pago:

Si el Emisor no pagase, a sus respectivos vencimientos, cualesquiera importes debidos en relación con los Bonos emitidos al amparo del Programa, y en particular, sin limitación, en concepto de principal, intereses, comisiones, gastos o cualquier otra suma debida en relación con los Bonos, sin necesidad de requerimiento previo alguno.

(ii) Incumplimiento de otras obligaciones:

Si el Emisor incumple cualquiera de las obligaciones (*covenants*) recogidas en el apartado 8.7 y no se proceda a su subsanación dentro del plazo de treinta (30) Días Hábiles después de su incumplimiento.

(iii) Denegación de opinión de auditoría:

El supuesto de que (a) los informes de auditoría de las cuentas anuales individuales o consolidadas del Emisor emitidos por el auditor hayan incluido una opinión “denegada” con arreglo a los principios generalmente aceptados en España, o bien (b) el auditor no emita opinión sobre las cuentas anuales individuales o consolidadas del Emisor por causas imputables

al Emisor si ello no fuera subsanado en los treinta (30) Días Hábiles siguientes desde que el auditor comunicó al Emisor su voluntad de no emitir dicha opinión.

(iv) No admisión a negociación de los Bonos en MARF:

Si los Bonos emitidos al amparo de este Programa dejasen en cualquier momento de estar incorporados a negociación en el MARF, y no se proceda a su subsanación dentro del plazo de treinta (30) Días Hábiles.

8.8.2.2 *Procedimiento y consecuencias de la amortización anticipada declarada por la Asamblea de Bonistas*

El Emisor deberá informar a los Bonistas (a través del Comisario) de la ocurrencia de cualquiera de los Supuestos de Amortización Anticipada por la Asamblea previstos en el apartado 8.8.2.1 anterior. Sin perjuicio de lo anterior, cada Bonista podrá, previa comunicación escrita al Comisario, notificar por escrito al Emisor de la concurrencia de cualquiera de los Supuestos de Amortización Anticipada por la Asamblea.

Si dicho Supuesto de Amortización Anticipada por la Asamblea no ha sido subsanado en un plazo de treinta (30) Días Hábiles desde la ocurrencia del mismo (con la excepción prevista en el apartado 8.8.2.1. (i) (*Incumplimiento de obligaciones de pago*)), el Comisario deberá convocar la Asamblea de Bonistas (tal y como se regula en el Reglamento del Sindicato de Bonistas).

En dicha asamblea, los Bonistas decidirán, por medio de acuerdo de la Mayoría Reforzada de Bonistas de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Reglamento del Sindicato de Bonistas, declarar la amortización anticipada de los Bonos o no hacerlo. El Comisario deberá notificar al Emisor la decisión adoptada por los Bonistas en el seno de dicha asamblea.

En el caso de que la Mayoría Reforzada de Bonistas decidiera declarar la amortización anticipada de los Bonos, el Emisor deberá pagar el importe de principal de los Bonos pendiente de pago a dicha fecha, junto con cualesquiera intereses u otras cantidades debidas y exigibles bajo los Bonos en un plazo máximo de quince (15) Días Hábiles desde la comunicación realizada a tal efecto por el Comisario.

A los efectos del Programa, se entiende como "**Mayoría Reforzada de Bonistas**" el conjunto de Bonistas que representen, al menos, dos tercios del importe nominal agregado de los Bonos de cada Emisión emitidos al amparo del Programa, salvo que se declare expresamente la fungibilidad de los Bonos emitidos en varias Emisiones, en cuyo caso los dos tercios se computarán sobre el importe nominal agregado de los Bonos de dichas Emisiones fungibles.

Las decisiones adoptadas por la Mayoría Reforzada de Bonistas serán vinculantes para todos los Bonistas de la correspondiente Emisión, incluso sobre aquellos que no hubieran votado o los que hubieran votado, expresa o tácitamente, contra dicha decisión.

8.8.3 Amortización anticipada a voluntad del Emisor

Una vez transcurrido el Período Non-Call, que en su caso pueda resultar aplicable, el Emisor podrá a su elección, amortizar anticipadamente la totalidad o parte de los Bonos emitidos en cada momento bajo cada una de las Emisiones realizadas al amparo del Programa, mediante el abono del Coste de Ruptura de los Bonos que, en su caso, en cada momento resulte aplicable.

Las siguientes definiciones resultarán de aplicación al presente apartado 8.8.3:

- (i) "**Coste de Ruptura de un Bono**" significa el porcentaje (%) del principal de cada Bono que se fije en las Condiciones Finales de cada Emisión, más los intereses devengados y no pagados hasta la fecha de su amortización.
- (ii) "**Coste de Ruptura de los Bonos**" significa la cuantía agregada de los Bonos que serán objeto de amortización anticipada, compuesto por: (i) el porcentaje (%) del principal de cada Bono que resulte en cada caso aplicable bajo las Condiciones Finales de cada Emisión, más (ii) los intereses devengados y no pagados hasta la fecha de su amortización.

- (iii) “**Período Non-Call**” significa, el período de tiempo que, en su caso, se fije en las Condiciones Finales de cada Emisión y, durante el cual, el Emisor no podrá llevar a cabo la amortización anticipada total o parcial conforme los términos del presente apartado 8.8.3.

A estos efectos, el Emisor deberá notificar, con al menos quince (15) Días Hábiles de antelación, a los Bonistas (a través del Comisario), su intención de llevar a cabo la amortización anticipada total o parcial conforme los términos del presente apartado 8.8.3. La notificación especificará (a) la fecha en la que se producirá la amortización anticipada total o parcial, (b) el Coste de Ruptura de los Bonos aplicable, desglosando: (i) la cuantía agregada de principal de los Bonos que será objeto de amortización anticipada y; (ii) la cuantía agregada de intereses devengados y no pagados en relación con el principal amortizado. La notificación tendrá carácter irrevocable.

8.9 Derechos económicos que confieren los Valores, fechas de pago, servicio financiero de los Bonos

Los Bonos que se emitan al amparo del Programa carecerán de derechos políticos distintos de los que correspondan a los Sindicatos de Bonistas que, en su caso, se constituyan de conformidad con lo previsto en los artículos 403 y 419 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital y de los que formarán parte todos aquellos que tengan la consideración de Bonistas de cada Emisión que se realice al amparo del Programa (el “**Sindicato de Bonistas**”).

El texto íntegro del Reglamento del Sindicato de Bonistas se adjuntará a cada una de las Condiciones Finales de cada Emisión, de conformidad con el modelo de Reglamento del Sindicato de Bonistas que se adjunta como **ANEXO 4** de este DBI.

Los derechos económicos y financieros de los Bonistas serán los derivados de las condiciones de tipo de interés, rendimientos y precios de amortización con que se emitan los Bonos y que se encuentran recogidos en los apartados 8.10 y siguientes.

El servicio financiero de los Bonos será atendido por Beka Finance, S.V., S.A. (en esta condición, el “**Agente de Pagos**”), abonándose directamente por el Agente de Pagos en cada fecha de pago en las cuentas propias o de terceros, según proceda, de las entidades participantes en IBERCLEAR las cantidades correspondientes, sin necesidad de que los inversores deban realizar actuación alguna en relación con los derechos económicos derivados de sus valores.

8.10 Tipo de interés nominal y disposiciones relativas al pago de los intereses

8.10.1 Tipo de interés nominal de los Bonos

El tipo de interés que se aplicará a los Bonos podrá determinarse de cualquiera de las formas que se recogen en los apartados siguientes y se especificará en las correspondientes Condiciones Finales de cada Emisión.

- (i) Bonos con un tipo de interés fijo.

En los Bonos que, de conformidad con las Condiciones Finales correspondientes, tengan un interés fijo, el interés (cupón) será único e inalterable desde la fecha de emisión hasta la fecha de amortización de los correspondientes Bonos. Por tanto, no existirá componente variable alguno para la determinación del tipo de interés de los Bonos, el cual quedará establecido en la fecha de emisión que corresponda.

- (ii) Bonos con un tipo de interés variable.

En los Bonos que, de conformidad con las Condiciones Finales correspondientes, tengan un interés variable, el interés podrá determinarse por referencia al EURIBOR como tipo de interés de referencia de mercado (o aquel otro tipo de interés de referencia que en el futuro pudiera sustituir al EURIBOR para reflejar el Mercado Interbancario del Euro), con la adición de un margen positivo o negativo, pudiendo determinarse dicho margen como un margen fijo o variable, por referencia a su vez a un tipo de interés de referencia de mercado. Igualmente, en los Bonos con tipo de interés variable, el interés podrá determinarse mediante una combinación de tipos de interés fijos con tipos de interés variables.

Asimismo, en caso de que el EURIBOR resultase negativo, se entenderá que el EURIBOR es cero (0).

En las Emisiones con tipo de interés variable, la base de referencia será el EURIBOR al plazo que sea indicado en las Condiciones Finales correspondientes, tomando como referencia la página de Reuters "EURIBOR01" (o cualquiera que la sustituya en el futuro como "**Pantalla Relevante**"). Si dicha página (o cualquiera que la sustituya en el futuro) no estuviera disponible, se tomará como Pantalla Relevante, por este orden, las páginas de información electrónica que ofrezcan los tipos Euribor (publicados por la *British Bankers Association*) de Bloomberg, Telerate o cualquiera creada que sea práctica de mercado para reflejar el Mercado Interbancario del Euro.

En ausencia de tipos según lo señalado en el párrafo anterior, el tipo de interés de referencia sustitutivo será la media simple de los tipos de interés interbancarios para las operaciones de depósito no transferibles en euros al plazo que sea indicado en las Condiciones Finales correspondientes, y para un importe equivalente al importe de los Bonos ofertados en la fecha de determinación del cupón por las entidades señaladas a continuación, siendo dicho tipo de interés solicitado a estas entidades de manera simultánea:

- (1) Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.
- (2) Banco Santander, S.A.
- (3) CaixaBank, S.A.
- (4) Bankinter, S.A.

La plaza de referencia será Madrid.

En el supuesto de que alguna(s) de las citadas entidades no suministrara declaración de cotizaciones de tipos de interés, será de aplicación el tipo que resulte de aplicar la media aritmética simple de los tipos declarados por al menos dos de las entidades restantes.

En ausencia de tipos según lo señalado en los párrafos anteriores, será de aplicación el último tipo de interés de referencia del periodo de devengo de intereses inmediatamente anterior. En la primera fecha de determinación, en el supuesto de no publicación o de no determinación del tipo de interés de referencia según lo previsto en los párrafos anteriores, se tomarán los publicados en la página de Reuters "EURIBOR01" (o cualquiera que la sustituya según los párrafos anteriores) el último día hábil en el que dicho tipo de interés de referencia haya sido publicado.

Para las Emisiones con tipo de interés variable, la fijación del tipo de interés será a las 11:00 horas (hora C.E.T.) de dos días hábiles antes de la fecha de inicio de cada Periodo de Interés, salvo que se especifique otra fijación en las Condiciones Finales correspondiente.

Siempre que no se especifique otra cosa en las Condiciones Finales correspondientes a la Emisión con tipo de interés variable, se entenderá por "día hábil" a estos efectos cualquier día de la semana en el que puedan realizarse transacciones de acuerdo con el calendario "TARGET 2" (*Trans-european Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer*) o cualquier calendario que lo sustituya en el futuro, exceptuando aquellos días que, aunque siendo hábiles de acuerdo con el calendario "TARGET2", fuesen festivos en Madrid capital.

El plazo de vencimiento de los Bonos de cada Emisión realizada al amparo del Programa se dividirá en sucesivos periodos de tiempo (los "**Periodos de Intereses**") comprensivos de los días efectivos transcurridos entre cada Fecha de Pago (según se determine esta fecha en las Condiciones Finales correspondientes), incluyendo la Fecha de Pago inicial y excluyendo la Fecha de Pago final.

Los intereses brutos a percibir en cada una de las Fechas de Pago de intereses de los Bonos se calcularán mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$C=N*I* d/Base$$

Donde:

- C** = importe bruto del cupón periódico;
- N** = nominal del Bono vigente en la Fecha de Pago inmediata anterior, o en su defecto en la Fecha de Desembolso;
- I** = tipo de interés nominal anual expresado en términos porcentuales;
- d** = días transcurridos entre la fecha de inicio del periodo de devengo de interés y la Fecha de Pago del cupón correspondiente, computándose tales días de acuerdo con la Base establecida y teniendo en cuenta la convención de días hábiles aplicable;
- Base** = Actual/Actual o 365 o 360 (según se especifique en las Condiciones Finales de cada Emisión).

8.11 Fecha, lugar, entidades y procedimiento para el pago de los intereses

La fecha de devengo y la Fecha de Pago de los derechos económicos correspondientes a los Bonos se especificarán en las Condiciones Finales de cada Emisión.

En el caso de que alguna de las Fechas de Pago establecidas en las Condiciones Finales de cada Emisión no fuera un Día Hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediatamente posterior, no teniendo los titulares de los Bonos el derecho a percibir intereses por dicho traslado.

8.12 Amortización ordinaria de los Bonos

8.12.1 Precio de amortización

El precio de amortización de los Bonos podrá ser igual, inferior o superior a su valor nominal, según se especifique en las Condiciones Finales de la correspondiente Emisión libre de gastos para el titular y pagadero de una sola vez en la correspondiente fecha de vencimiento de los Bonos.

8.12.2 Fecha y modalidades de amortización

Las fechas y modalidades de amortización aplicables a los Bonos se fijarán en las Condiciones Finales, pudiendo preverse amortizaciones periódicas de conformidad con un calendario de amortizaciones que reducirán proporcionalmente el valor nominal unitario de los Bonos, o un pago único a vencimiento (*bullet*), y estando comprendida la fecha de amortización final entre un mínimo de un (1) año y un máximo de diez (10) años.

Si el día de pago de la amortización no es un Día Hábil a efectos de calendario, el pago del mismo se trasladará al Día Hábil inmediatamente posterior, sin que por ello el suscriptor tenga derecho a percibir intereses por dicho diferimiento.

8.13 Prescripción

Las reclamaciones por capital e intereses de los Bonos podrán realizarse durante un período de cinco (5) años desde de la fecha en que el pago sea debido.

8.14 Representación de los Bonistas

Los titulares de los Bonos descritos en este Documento Base Informativo tendrán derecho a voto en la correspondiente Asamblea de Bonistas.

Se constituirá un Sindicato de Bonistas para cada una de las Emisiones que se emitan al amparo del Programa, que conferirá a los tenedores de los Bonos los derechos que se establezcan en la Ley de Sociedades de Capital y en el Reglamento del Sindicato de Bonistas. En el caso de que en las Condiciones Finales se especifique la fungibilidad de los Bonos que se emitan bajo dicha Emisión con otra u otras Emisiones anteriores al amparo del Programa, el Sindicato de Bonistas será único para dichas Emisiones fungibles.

Con la suscripción de un Bono, el titular se convertirá automáticamente en miembro del Sindicato de Bonistas de la Emisión correspondiente. Las disposiciones relativas a las reuniones del Sindicato están contenidas en el Reglamento del Sindicato de Bonistas (tal y como este término se define a continuación).

A estos efectos, para cada una de las Emisiones, la Sociedad ha nombrado a Bondholders, S.L. como Comisario de cada uno de los Sindicatos de Bonistas, salvo que los mismos designen a

otro comisario distinto. Bondholders, S.L., sociedad de responsabilidad limitada de nacionalidad española, con domicilio en Avenida de Francia 17, A, 1, 46023, Valencia, España y N.I.F. B-98604986, quien ha aceptado el cargo.

El texto del reglamento del Sindicato de Bonistas (el "**Reglamento del Sindicato de Bonistas**") se incluirá en las Condiciones Finales de cada Emisión que se realice al amparo de este Programa, que será conforme sustancialmente con el modelo de Reglamento que se adjunta como **ANEXO 4** de este DBI.

Con la suscripción de un Bono, el titular se convertirá automáticamente en miembro del Sindicato de Bonistas de la Emisión correspondiente. Las disposiciones relativas a las reuniones del Sindicato de Bonistas están contenidas en el modelo de Reglamento que se adjunta como **ANEXO 4** de este DBI.

8.15 Compromiso de liquidez

Salvo que se especifique otra cosa en las Condiciones Finales de cada Emisión, no existirá compromiso de liquidez en relación con los Bonos.

8.16 Forma de representación mediante anotaciones en cuenta y designación expresa de la sociedad encargada de la llevanza del registro contable de valores, junto con sus entidades participantes

Los Bonos que se emitan al amparo del Programa estarán representados mediante anotaciones en cuenta. La entidad encargada del registro de anotaciones en cuenta y de la compensación y liquidación de los Bonos es IBERCLEAR, domiciliada en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1.

Los titulares de los Bonos que no tengan, directa o indirectamente a través de sus custodios, una cuenta de participantes en IBERCLEAR podrán participar en los Bonos a través de cuentas puente mantenidas por cada una de Euroclear Bank SA/ N. V. ("**Euroclear**") y Clearstream Banking, sociedad anónima, Luxemburgo ("**Clearstream, Luxemburgo**") con IBERCLEAR.

8.17 Restricciones sobre la libre transmisibilidad de los Valores

Los Bonos se emitirán sin restricciones, ya sean genéricas o específicas, a su libre transmisibilidad. De conformidad con la norma segunda de la Circular 2/2018, los Bonos estarán dirigidos exclusivamente a inversores cualificados, según este término se defina en la normativa aplicable en cada momento.

Los Bonos podrán ser libremente transmitidos por cualquier medio admitido en Derecho y de acuerdo con las normas del MARF donde serán incorporados a negociación. La titularidad de cada Bono se transmitirá por transferencia contable. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente en el registro contable producirá los mismos efectos que la tradición de títulos valores y desde ese momento la transmisión será oponible a terceros.

8.18 Legislación aplicable

8.18.1 Legislación aplicable

Los Valores se emitirán de conformidad con la legislación española que resulte aplicable al Emisor o a los Valores en cada momento. En particular, se emitirán de conformidad con la Ley del Mercado de Valores, la Ley de Sociedades de Capital y aquellas otras normas que desarrollan las mencionadas.

8.18.2 Jurisdicción

Los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid tienen la competencia exclusiva para resolver cualquier controversia que surja de o en relación con los Bonos (incluyendo una controversia relativa a cualquier obligación no contractual derivada o en relación con los Bonos).

8.18.3 Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se establece el Programa

Las resoluciones y acuerdos del Emisor por los que se procedió a la aprobación del Programa fue el acuerdo del consejo de administración del Emisor de fecha 28 de diciembre de 2022.

IX. FISCALIDAD DE LOS BONOS

9.1 Introducción

De conformidad con lo dispuesto en la legislación en vigor a la fecha de este DBI, los Bonos se califican como activos financieros con rendimiento explícito o, en atención a las condiciones de cada emisión, mixto, que seguirán el régimen de los activos financieros con rendimiento explícito cuando el efectivo anual que produzcan de esta naturaleza sea igual o superior al tipo de referencia vigente en el momento de la emisión, aunque en las condiciones de emisión, amortización o reembolso se hubiese fijado, de forma implícita, otro rendimiento adicional.

En consecuencia, a los Bonos emitidos al amparo del Programa al que hace referencia este Documento Base Informativo les será de aplicación el régimen fiscal general vigente en cada momento para las Emisiones de activos financieros con rendimiento explícito en España en función de si concurren las circunstancias para ello.

En particular, las rentas derivadas de los Bonos se conceptúan como rendimientos del capital mobiliario y están sometidas a los impuestos personales sobre la renta: (i) el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF); (ii) el Impuesto sobre Sociedades (IS); y (iii) el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (IRNR); y a su sistema de retenciones a cuenta, en los términos y condiciones establecidos en sus respectivas leyes reguladoras y demás normas que les sirven de desarrollo.

A continuación, se expone el régimen fiscal aplicable a la adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de los Bonos. Todo ello sin perjuicio de las modificaciones de los impuestos implicados en los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio económico, respectivamente, en los territorios históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, o aquellos otros, excepcionales que pudieran ser aplicables por las características específicas del inversor.

Se asume que los Bonos se representarán mediante anotaciones en cuenta y se solicitará la admisión para su negociación y cotización en el MARF, puesto que dichas circunstancias tienen gran trascendencia a efectos de este análisis.

Este extracto no pretende ser una descripción comprensiva ni exhaustiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de los Bonos, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo las entidades financieras, las entidades exentas del Impuesto sobre Sociedades, las Instituciones de Inversión Colectiva, los Fondos de Pensiones, las Cooperativas, las entidades en régimen de atribución de rentas, etc.) pueden estar sujetos a normas especiales.

En consecuencia, es recomendable que cualquier inversor interesado en la adquisición de los Bonos consulte con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares.

9.2 Legislación fiscal aplicable

Del mismo modo, cada uno de los inversores y potenciales inversores habrá de estar atento a los cambios que la legislación vigente en este momento o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro. Con carácter enunciativo, aunque no excluyente, la normativa aplicable será:

- (i) la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (la "**Ley del IRPF**"), así como en los artículos 74 y siguientes del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero (el "**Reglamento del IRPF**");
- (ii) la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, (la "**LIS**") así como los artículos 60 y siguientes del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio (el "**Reglamento del IS**");

- (iii) el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (la "**Ley del IRNR**"), modificado por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, y en el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no residentes (el "**Reglamento del IRNR**");
- (iv) la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación supervisión y solvencia de entidades de crédito ("**Ley 10/2014**");
- (v) el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos ("**RD 1065/2007**");
- (vi) Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("**Ley del ISD**");
- (vii) la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (la "**Ley del IP**");
- (viii) el Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, modificado por la Ley 5/2021 de 12 de abril ("**LMV**");
- (ix) la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido ("**Ley del IVA**");
- (x) el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("**TRITPAJD**").

9.3 Inversores Personas Físicas con Residencia Fiscal en Territorio Español

9.3.1 Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Los rendimientos obtenidos por los titulares de los Bonos que tengan la condición de contribuyentes por el IRPF, tanto por el concepto de intereses, como con motivo de la transmisión, reembolso o amortización de dichos Bonos, tendrán la consideración de rendimientos de capital mobiliario obtenidos por la cesión a terceros de capitales propios en los términos del artículo 25.2 de la Ley del IRPF.

Para la determinación del rendimiento neto del capital mobiliario, serán deducibles:

- (i) Los gastos de administración y depósito de valores negociables, de acuerdo con el artículo 26 de la Ley del IRPF. A este respecto, se consideran como gastos de administración y depósito o custodia aquellos importes que repercutan las empresas de servicios de inversión, entidades de crédito u otras entidades financieras que, de acuerdo con la LMV, tengan por finalidad retribuir la prestación derivada de la realización por cuenta de sus titulares del servicio de depósito de valores representados en forma de títulos o de la administración de valores representados en anotaciones en cuenta.
- (ii) En el caso de transmisión, reembolso o amortización de los bonos, los gastos accesorios de adquisición y enajenación, de acuerdo con el artículo 25.2.b) de la Ley del IRPF.

Asimismo, conforme al artículo 25.2.b) párrafo 4º de la Ley del IRPF, no resultan compensables los rendimientos de capital mobiliario negativos puestos de manifiesto cuando en el periodo comprendido dentro de los dos meses anteriores o posteriores a la enajenación de los títulos que ocasionaron los mismos, se hubieran adquirido valores homogéneos.

El tipo impositivo aplicable a dichos rendimientos vendrá determinado por la siguiente escala aplicable a la base liquidable del ahorro a la fecha de este Documento Base Informativo, esto es, un 19% hasta 6.000 euros, un 21% desde 6.000,01 hasta 50.000 euros, un 23% desde 50.000,01 hasta 200.000 euros, y un 26% de 200.000,01 euros en adelante.

Con carácter general, los rendimientos de capital mobiliario obtenidos por la inversión en Bonos por parte de personas físicas residentes en territorio español estarán sujetos a retención, en concepto de pago a cuenta del IRPF correspondiente al perceptor, al tipo actualmente vigente del 19%. Para el cálculo de la base de la retención, no se tendrán en cuenta los gastos accesorios de adquisición y enajenación. La retención que se practique será deducible de la cuota del IRPF, dando lugar, en su caso, a las devoluciones previstas en la legislación vigente.

Para proceder a la transmisión o reembolso de los Bonos se deberá acreditar la adquisición previa de los mismos con intervención de fedatarios o instituciones financieras obligadas a retener, así como por el precio por el que se realizó la operación. La entidad emisora no podrá proceder al reembolso cuando el tenedor no acredite su condición mediante el oportuno certificado de adquisición.

En caso de rendimientos obtenidos por la transmisión, la entidad financiera que actúe por cuenta del transmitente será la obligada a retener.

En el caso de rendimientos obtenidos por la amortización o el reembolso, la entidad obligada a retener será la entidad financiera encargada de la operación.

Asimismo, en la medida en que a los valores les resulte de aplicación el régimen contenido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014, será de aplicación el régimen de información dispuesto en el artículo 44 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, en la redacción dada por el Real Decreto 1145/2011, de 29 de julio.

9.3.2 Impuesto sobre el Patrimonio

Cada uno de los titulares de los Bonos que sea persona física con residencia fiscal en territorio español está sometido al Impuesto sobre el Patrimonio (el "IP") por la totalidad del patrimonio neto del que sea titular a 31 de diciembre, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos.

La base imponible de este impuesto se encuentra constituida por el valor del patrimonio neto del sujeto pasivo, entendiendo como tal la diferencia entre el valor de los bienes y derechos de los que sea titular el sujeto pasivo y las cargas y gravámenes que recaigan sobre dichos bienes o derechos. En particular, en el caso de los Bonos, en la medida en que se trata de valores negociados en mercados organizados, conforme al artículo 15 de la Ley del IP se computarán en el cálculo de la base imponible según su valor de negociación media del cuarto trimestre del año.

Con carácter general, existe un mínimo exento hasta los 700.000 euros. El exceso sobre dicho límite tributará por el IP de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 3,5%. Todo ello sin perjuicio de lo que haya establecido, en su caso, cada Comunidad Autónoma, ya que las Comunidades Autónomas tienen competencias normativas, llegando a regular, también, normas especiales que prevén determinadas exenciones o bonificaciones, así como tipos incrementados, que deberán ser consultadas.

La Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021 ("LPGE 2021") deroga el apartado segundo del artículo único del Real Decreto-ley 13/2011, de 16 de septiembre, por el que se restableció el Impuesto sobre el Patrimonio, con carácter temporal. Ello determina, asimismo, la derogación de la bonificación general del 100% de la cuota íntegra del impuesto, con efectos desde el 1 de enero de 2021.

9.3.3 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las personas físicas residentes fiscales en España que adquieran los Bonos o derechos sobre los mismos a título lucrativo (por herencia, legado o donación) estarán sometidos a este Impuesto en los términos previstos en la Ley del ISD, siendo sujeto pasivo el adquirente de los valores, y sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el

causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible.

9.4 Inversores Personas Jurídicas con Residencia Fiscal en Territorio Español

9.4.1 Impuesto sobre Sociedades

Los rendimientos obtenidos por sujetos pasivos del IS procedentes de los Bonos tanto con ocasión del pago del cupón como con motivo de su transmisión, reembolso o amortización se integrarán en la base imponible del impuesto, gravándose al tipo general del 25% en el caso de que la base imponible del impuesto, una vez realizados los ajustes extracontables pertinentes, resultase positiva.

En materia de retenciones e ingresos a cuenta del IS, con carácter general, los rendimientos del capital mobiliario dinerarios estarán sujetos a retención, actualmente al tipo del 19%. No obstante, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 61. q) del Reglamento del IS, los pagos de cupón bajo los Bonos estarán exentos de retención para este tipo de inversores, en la medida en que dichos bonos (i) estén representados mediante anotaciones en cuenta y (ii) se negocien en un mercado secundario oficial de valores español o en el MARF.

El procedimiento para hacer efectiva la exención descrita en el párrafo anterior, será el señalado por el artículo 44 del RD 1065/2007, tal y como se describe en el apartado 9.6 siguiente, aunque la Orden de 22 de diciembre de 1999 para hacer efectiva la exención en los pagos de rendimientos a los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades no haya sido derogada de forma expresa, en relación a los activos que cumplan con las previsiones contenidas en la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014.

9.4.2 Impuesto sobre el Patrimonio

Las personas jurídicas no están sujetas al IP.

9.4.3 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las personas jurídicas no son contribuyentes del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

9.5 Inversores no Residentes en Territorio Español

9.5.1 Impuesto sobre la Renta de no residentes: Inversores no residentes en España con establecimiento permanente

Los inversores no residentes con establecimiento permanente en España aplicarán un régimen tributario similar al descrito para los inversores personas jurídicas residentes en España. Ello sin perjuicio de lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición suscritos por España (los "CDI") que pudieran determinar la no tributación de las rentas correspondientes o, en su caso, la aplicación de tipos de gravamen reducidos.

Los citados rendimientos estarán excluidos de retención a cuenta del IRNR de la misma forma descrita para los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (personas jurídicas residentes en España). Será igualmente aplicable a los no residentes que operen en España mediante un establecimiento permanente el procedimiento para hacer efectiva la exclusión de retención o ingreso a cuenta sobre los intereses previsto para los sujetos pasivos del IS.

9.5.2 Impuesto sobre la Renta de no residentes: Inversores no residentes en España sin establecimiento permanente

Con carácter general, las rentas derivadas de los Bonos obtenidas por no residentes fiscales en España, sin establecimiento permanente en dicho territorio, estarán sujetas a tributación al tipo del 19%, siendo, en su caso, objeto de retención al mismo tipo.

En la medida en que a los Bonos les resulte de aplicación lo previsto en la Disposición Adicional primera de la Ley 10/2014, los rendimientos obtenidos por inversores no residentes sin establecimiento permanente de dichos Bonos estarían exentos de tributación por el IRNR (y, por tanto, de retención), en los mismos términos establecidos para los rendimientos derivados de la Deuda Pública de acuerdo con el artículo 14.1.d) de la LIRNR, con independencia del lugar de residencia. Para que sea aplicable la exención mencionada en el párrafo anterior, será necesario cumplir con el procedimiento previsto en el artículo 44.4 del RD 1065/2007.

A estos efectos habrá que cumplir con la obligación de suministro de información descrita en el apartado 9.6 siguiente conforme al procedimiento previsto en el artículo 44.4 del RD 1065/2007.

Si no se cumple con el procedimiento mencionado en el párrafo anterior, las rentas derivadas de los Bonos obtenidas por no residentes fiscales en España, sin establecimiento permanente en dicho territorio, estarán sujetas a tributación al tipo del 19%, siendo, en su caso, objeto de retención al mismo tipo.

Asimismo, podría resultar de aplicación una exención de tributación si el perceptor es residente en la Unión Europea o el Espacio Económico Europeo y se cumplen una serie de requisitos, así como una exención o un tipo reducido, si el perceptor es residente en un país que haya suscrito con España un convenio para evitar la doble imposición que establezca dicha exención o tipo reducido y siempre que el citado inversor acredite su derecho a la aplicación del mencionado convenio a través de la aportación del correspondiente certificado de residencia fiscal relativo al ejercicio en que se obtengan las rentas.

9.5.3 Impuesto sobre el Patrimonio

Sin perjuicio de lo que resulte de aplicación de los CDI, están sujetas al IP con carácter general, las personas físicas no residentes en España respecto de sus propiedades o derechos situados en España o que puedan ejercitarse en territorio español que excedan de 700.000 euros, sin perjuicio de las exenciones, reducciones o bonificaciones que pudieran resultar aplicables. Se aplica la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan, para el año 2022, entre el 0,2% y el 3,5%.

No obstante lo anterior, estarán exentos del IP los valores cuyo rendimiento estén exentos en virtud de lo dispuesto en la Ley del IRNR.

Las personas físicas que no sean residentes en España tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque están situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español.

La LPGE 2021 deroga el apartado segundo del artículo único del Real Decreto-ley 13/2011, de 16 de septiembre, por el que se restableció el Impuesto sobre el Patrimonio con carácter temporal. Ello determina, asimismo, la derogación de la bonificación general del 100% de la cuota íntegra del impuesto, con efectos desde el 1 de enero de 2021.

9.5.4 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Igualmente, conforme a la Ley del ISD, las personas físicas no residentes en España que adquieran los valores o derechos sobre los mismos a título lucrativo (por herencia, legado o donación) y que sean residentes en un país con el que España tenga suscrito un CDI en relación con dicho impuesto, estarán sometidos a tributación de acuerdo con lo establecido en el respectivo convenio. Para la aplicación de lo dispuesto en el mismo, será necesario contar con la acreditación de la residencia fiscal mediante el correspondiente certificado válidamente emitido por las autoridades fiscales del País de residencia del inversor en el que se especifique expresamente la residencia a los efectos previstos en el Convenio.

En caso de que no resulte de aplicación un CDI, las personas físicas no residentes en España estarán sometidas al ISD de acuerdo con las normas estatales.

No obstante lo anterior, si el causante, heredero o el donatario no son residentes en España, según el caso concreto, podrá resultar de aplicación la normativa aprobada por la correspondiente Comunidad Autónoma, siguiendo reglas específicas.

9.6 Régimen de Información dispuesto en el Artículo 44 del Real Decreto 1065/2007.

La Ley 10/2014 establece ciertas obligaciones de información respecto de los Bonos que deberán ser cumplidas con ocasión de cada pago de rendimientos procedentes de las mismas. El desarrollo reglamentario de dichas obligaciones de información se encuentra recogido en el artículo 44 del RD 1065/2007.

En el caso de los Bonos, como valores que se registren originariamente en una entidad de compensación y liquidación de valores domiciliada en territorio español, las entidades que mantengan los Valores registrados en sus cuentas de terceros, así como las entidades que gestionan los sistemas de compensación y liquidación de valores con sede en el extranjero que tengan un convenio con la citada entidad de compensación y liquidación de valores domiciliada en territorio español, deberán suministrar al Emisor, en cada pago de rendimientos, una declaración que de acuerdo con lo que conste en sus registros contenga la siguiente información respecto de los valores:

- (i) Identificación de los valores;
- (ii) Fecha de pago de los rendimientos (o de reembolso si son valores emitidos al descuento o segregados);
- (iii) Importe total de los rendimientos (o importe total a reembolsar, en todo caso, sin son valores emitidos al descuento o segregados);
- (iv) Importe de los rendimientos correspondientes a contribuyentes del IRPF, excepto cupones segregados y principales segregados en cuyo reembolso intervenga una entidad gestora;
- (v) Importe de los rendimientos que, conforme al apartado 2 del artículo 44 del RD 1065/2007, deba abonarse por su importe íntegro (o importe total a reembolsar si son valores emitidos al descuento o segregados. En principio serán los correspondientes a sujetos pasivos del IS y del IRNR).

El formato de la citada declaración se ajustará al establecido a tal efecto en el anexo del RD 1065/2007. De esta manera, la citada declaración se presentará el día hábil anterior a la fecha de cada vencimiento de los intereses o, en el caso de valores emitidos al descuento o segregados, en el día hábil anterior a la fecha de cada amortización de los valores, reflejando la situación al cierre del mercado de ese mismo día. Dichas declaraciones podrán remitirse por medios telemáticos.

Tratándose de valores emitidos al descuento o segregados, la información de rendimientos se sustituirá por la información sobre importes a reembolsar. No obstante, respecto de los rendimientos derivados de la amortización de estos valores que se encuentren sometidos a retención, la declaración incluirá además el importe de tales rendimientos. En este caso, la declaración se presentará ante el emisor o, en su caso, ante la entidad financiera a la que el emisor haya encomendado la materialización de la amortización o reembolso. La falta de presentación de la declaración, por alguna de las entidades obligadas, en la fecha prevista anteriormente determinará, para el Emisor o su agente de pagos autorizado, la obligación de abonar los rendimientos que correspondan (actualmente el 19%) a dicha entidad por el importe líquido que resulte de la aplicación del tipo general de retención a la totalidad de éstos.

Posteriormente, si antes del día 10 del mes inmediatamente posterior a la fecha de pago correspondiente, la entidad obligada presentara la correspondiente declaración, el Emisor o el Agente de Pagos procederá, tan pronto como la reciba, a abonar las cantidades retenidas en exceso.

Todo lo anterior sin perjuicio de las obligaciones de información establecidas con carácter general en la normativa tributaria.

9.7 Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de los títulos emitidos

La emisión, suscripción, transmisión, amortización y reembolso de los Bonos está sujeta y exenta o no sujeta, según los casos, al Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20.Uno.18 letra I) de la Ley del IVA). Asimismo, dichas actividades no estarán sujetas a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 7.5 TRITPAJD) y exentas de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 45.I.B.15 del citado TRITPAJD).

X. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES

10.1 Solicitud de incorporación de los valores al Mercado Alternativo de Renta Fija. Plazo de incorporación.

Se solicitará la incorporación de los Bonos en el MARF. Dicha incorporación tendrá lugar dentro de los treinta (30) días naturales siguientes a la Fecha de Desembolso correspondiente y, en todo caso, durante el periodo de vigencia del Documento Base Informativo.

En caso de incumplimiento de dicho plazo, se comunicarán los motivos del retraso al MARF y se harán públicos a través del correspondiente anuncio de otra información relevante en el MARF, sin perjuicio de la eventual responsabilidad contractual en que pueda incurrir el Emisor.

El MARF adopta la estructura jurídica de un sistema multilateral de negociación (SMN), en los términos previstos en los artículos 26 y siguientes del Real Decreto-ley 21/2017, de 29 de diciembre, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores, constituyéndose en un mercado alternativo, no oficial, para la negociación de valores de renta fija.

El Emisor hace constar expresamente que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la incorporación, permanencia y exclusión de los valores en MARF, según la legislación vigente y su normativa, aceptando cumplirlos. Este Documento Base Informativo de valores de medio y largo plazo es el requerido por la Circular 2/2018.

Ni el MARF ni la CNMV ni la Entidad Colocadora han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Base Informativo ni de las cuentas anuales auditadas presentadas por la Sociedad y requeridos por la Circular 2/2018, sin que la intervención del MARF suponga una manifestación o reconocimiento sobre el carácter completo, comprensible y coherente de la información contenida en la documentación aportada por el Emisor.

La liquidación de las operaciones se realizará a través de IBERCLEAR. El Emisor hace constar expresamente que conoce los requisitos para el registro y liquidación en IBERCLEAR.

10.2 Costes de todos los servicios de asesoramiento legal, financiero, auditoría y otros al Emisor originados por el Programa, colocación e incorporación de los valores

Los gastos estimados por el asesoramiento financiero, legal y otros servicios prestados al Emisor en relación con el Programa y la preparación e incorporación en el MARF de este Documento Base Informativo ascienden a un importe aproximado total de cien mil euros (100.000.-€). Asimismo, con ocasión de cada Emisión se incurrirá en gastos adicionales que se especificarán, en su caso, en las correspondientes Condiciones Finales.

(Resto de página en blanco.)

XI. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Podrán inspeccionarse los siguientes documentos (o copias de los mismos) durante el período de validez del Documento Base Informativo y hasta la fecha de amortización de los Bonos que se emitan al amparo del Programa:

- (i) Los estatutos del Emisor pueden consultarse en el Registro Mercantil de Madrid y en la página web de la Sociedad: www.grupourbas.com.
- (ii) La información financiera histórica del Emisor para los ejercicios y periodos que preceden a la publicación del Documento Base Informativo podrá consultarse en el **ANEXO 3** de este Documento Base Informativo, en la página web de CNMV y en la página web de la Sociedad.

Como responsable de este Documento Base Informativo,

Firma: _____

Nombre: D. Iván Cuadrado López

ANEXO 1

MODELO DE CONDICIONES FINALES

Los bonos de la "[Número de Emisión] Emisión de Bonos bajo el Programa de Bonos Urbas 2023" emitidos por URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A., sociedad anónima con domicilio social en calle Gobelás 15, 28023 Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 8.587, Libro 0, Sección 8 Folio 1, Hoja M-138.308, provista de número de identificación fiscal A-08049793 y de Código LEI 959800R7U7E76YJMJG243 ("URBAS", el "Emisor" o la "Sociedad") mediante la suscripción por parte de D. [●] de un documento de emisión, en virtud de la delegación de facultades otorgada por acuerdo del consejo de administración de URBAS de 28 de diciembre de 2022 (el "Acuerdo del Consejo de Administración"), se incorporarán al Mercado Alternativo de Renta Fija (el "MARF") al amparo del documento base informativo de incorporación de valores (el "Documento Base Informativo") incorporado al MARF en fecha 17 de enero de 2023.

Los presentes términos y condiciones finales (las "Condiciones Finales") complementan y deberán leerse conjuntamente con el Documento Base Informativo, publicado en la página web del MARF (www.bolsasymercados.es).

Las Condiciones Finales son las requeridas por la Circular 2/2018, de 4 de diciembre, sobre incorporación y exclusión de valores en el Mercado Alternativo de Renta Fija (la "Circular 2/2018").

En las presentes Condiciones Finales, los términos definidos que figuren con su primera inicial en mayúscula tendrán el significado que a ellos les atribuye el Documento Base Informativo, salvo que expresamente se indique lo contrario.

PERSONAS FIRMANTES CON PODER SUFICIENTE Y RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN

D. [●], en su calidad de apoderado, y en virtud de la delegación de facultades otorgada mediante el Acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad, y en nombre y representación de URBAS, asume la responsabilidad de la información contenida en estas Condiciones Finales que complementan el Documento Base Informativo.

Como responsable de las Condiciones Finales, D. [●] declara (i) que tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en las Condiciones Finales es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido; y (ii) que el importe nominal total de los Bonos objeto de las presentes Condiciones Finales, [teniendo en cuenta que actualmente no existen otros Bonos incorporados en el MARF al amparo del Documento Base Informativo], no supera el importe nominal máximo total de doscientos millones de euros (200.000.000.-€) del Documento Base Informativo.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

<i>Emisor</i>	URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.
<i>Denominación de la Emisión</i>	"[Número de Emisión] Emisión de Bonos bajo el Programa de Bonos Urbas 2023"
<i>Naturaleza de los Bonos</i>	Bonos senior no subordinados y no garantizados. Código ISIN: [●]
<i>Fungibilidad de los Bonos</i>	[N/A /Existe la facultad para el Emisor de hacer esta emisión fungible con emisiones anteriores y/o con nuevas Emisiones.] [Incorporar, en su caso, la relación de emisiones anteriores con las que la nueva Emisión resulta fungible y cualquier período irregular o "roto" de devengo de interés que en su caso resultase aplicable.]
<i>Divisa</i>	Euro (€)
<i>Importe nominal y efectivo de la Emisión</i>	Importe nominal total: [●] € Importe efectivo total: [●] €
<i>Destino de los fondos obtenidos de la Emisión</i>	[●]
<i>Importe unitario nominal y efectivo de los Bonos:</i>	Importe nominal unitario: 100.000 € Importe efectivo unitario: [●] € Precio de emisión: [●]% del valor nominal Número de valores: [●]
<i>Fecha de emisión</i>	[●]

Fecha de desembolso	[•]
Tipo de interés	[Fijo/Variable]
Plazo de vencimiento	[•]
Fecha de vencimiento	[•]
Sistema de amortización final	[•]
Garantías	Emisión no garantizada.
Incorporación de los Bonos	MARF
Representación, compensación y liquidación	Los Bonos que se emitan al amparo del Programa estarán representados mediante anotaciones en cuenta. La entidad encargada del registro de anotaciones en cuenta y de la compensación y liquidación de los Bonos es IBERCLEAR, domiciliada en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1. Los titulares de los Bonos que no tengan, directa o indirectamente a través de sus custodios, una cuenta de participantes en IBERCLEAR podrán participar en los Bonos a través de cuentas puente mantenidas por cada una de Euroclear Bank SA/ N. V. ("Euroclear") y Clearstream Banking, sociedad anónima, Luxemburgo ("Clearstream, Luxemburgo") con IBERCLEAR.
Legislación aplicable	Los Bonos se emitirán de conformidad con la legislación española que resulte aplicable al Emisor o a los Bonos en cada momento.

TIPO DE INTERÉS

Interés ordinario

Tipo de interés fijo:	[•] Base de cálculo para el devengo de intereses: [Actual/Actual o 365 o 360]
Tipo de interés variable:	Cálculo: Tipo de referencia + Margen Tipo de referencia: [EURIBOR] / [•] En caso de que el tipo de referencia aplicable fuese negativo, se considerará en todo caso que es cero (0). Base de cálculo para el devengo de intereses: [Actual/Actual o 365 o 360] Página o fuente del tipo de referencia: [incluir en caso de que no sea EURIBOR] Margen: [•]
Fecha de inicio de devengo de intereses	[•]
Períodos de Interés	[•]
Fechas de pago de intereses ordinarios:	[•]

AMORTIZACIÓN DE LOS VALORES

Fecha de amortización de los Bonos a vencimiento	[•]
Amortización anticipada de los Bonos por el Emisor:	[•]

RATING DE LA EMISIÓN

Rating de los Bonos	[•]
---------------------	-----

DISTRIBUCIÓN, COLOCACIÓN, LIQUIDEZ Y ASEGURAMIENTO

Colectivo de potenciales suscriptores:	La presente colocación se dirige exclusivamente a inversores cualificados y clientes profesionales de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.e) del Reglamento de Folletos y en el artículo 205 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores.
Periodo de suscripción:	[•]
Tramitación de la suscripción	Solicitud ante las Entidades Colocadoras.
Entidad(es) Colocadora(s):	Beka Finance, S.V., S.A. [y [•]]

<i>Entidad(es) de contrapartida y obligaciones de liquidez:</i>	N/A
<i>Restricciones de venta:</i>	Según la legislación vigente, no existen restricciones particulares ni de carácter general a la libre transmisibilidad de los valores, sin perjuicio de las limitaciones que puedan resultar derivadas de la normativa aplicable en los países donde vaya a realizarse la emisión y las derivadas del Sistema Multilateral de Negociación en el que se negocian. De conformidad con la norma segunda de la Circular 2/2018, los Bonos estarán dirigidos exclusivamente a inversores cualificados, según este término se defina en la normativa aplicable en cada momento. Los Bonos podrán ser libremente transmitidos por cualquier medio admitido en Derecho y de acuerdo con las normas del MARF donde serán incorporados a negociación. La titularidad de cada Bono se transmitirá por transferencia contable. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente en el registro contable producirá los mismos efectos que la tradición de títulos valores y desde ese momento la transmisión será oponible a terceros.
<i>Representación de los Bonistas:</i>	Bondholders, S.L.
INFORMACIÓN OPERATIVA DE LOS VALORES	
<i>Agente de Pagos:</i>	Beka Finance, S.V., S.A.
<i>Calendario relevante para el pago de los flujos establecidos en la emisión:</i>	Calendario Oficial de la Comunidad de Madrid y "TARGET2"
<i>Día Hábil</i>	Cualquier día de la semana en el que puedan realizarse transacciones de acuerdo con el calendario "TARGET 2" (<i>Trans-european Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer</i>) o cualquier calendario que lo sustituya en el futuro, exceptuando aquellos días que, aunque siendo hábiles de acuerdo con el calendario "TARGET2", fuesen festivos en Madrid capital.
OBLIGACIONES DE LA EMISIÓN	
<i>Obligaciones del Emisor</i>	(i) Obligaciones de información; (ii) Igualdad de rango (Pari Passu); (iii) Limitación de modificaciones estructurales; (iv) Operaciones con Partes Vinculadas; y (v) Comunicación de rating. (vi) Endeudamiento permitido. [Nota: a confirmar en cada Emisión] Véase el apartado 8.7 del Documento Base Informativo.

ANEXO 2

DEFINICIONES

A los efectos de este Documento Base Informativo se entenderán que los siguientes términos definidos tendrán el significado que se les asigna:

"**Agente de Pagos**": significa Beka Finance, S.V., S.A.

"**Asesor Registrado**": significa Analistas Financieros Internacionales, S.A.

"**Auditor de Cuentas**": significa Baker Tilly Auditores, S.L.P., o/cualquier otra firma de auditoría de cuentas de reconocido prestigio internacional designada por el Emisor y comunicada previamente al Comisario.

"**Bonistas**": significa la totalidad de titulares de los Bonos que suscriben la Emisión correspondiente.

"**Bonos**" o "**Valores**": significa la totalidad de los Bonos que se emitan en cada momento al amparo del Programa al que hace referencia este "Documento Base Informativo".

"**Circular 2/2018**": significa la Circular 2/2018 del MARF, de 4 de diciembre, sobre incorporación y exclusión de valores al Mercado Alternativo de Renta Fija.

"**CNMV**" significa la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

"**Comisario**": significa el Comisario del Sindicato de Bonistas de conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital y normativa de desarrollo.

"**Condiciones Finales**": significa las condiciones finales de cada Emisión, cuyo modelo se adjunta como **ANEXO 1** del Documento Base Informativo, que complementan y concretan los términos y condiciones del Programa y de los Bonos indicados en la Sección VIII del Documento Base Informativo.

"**Contrato de Colocación**": significa el contrato de colocación en relación con el Programa y los Bonos, suscrito entre el Emisor y la Entidad Colocadora en o en torno al 17 de enero de 2023, tal y como sea novado o modificado en cada momento.

"**Coste de Ruptura de un Bono**" significa el porcentaje (%) del principal de cada Bono que se fije en las Condiciones Finales de cada Emisión, más los intereses devengados y no pagados hasta la fecha de su amortización.

"**Coste de Ruptura de los Bonos**" significa la cuantía agregada de los Bonos que serán objeto de amortización anticipada, compuesto por: (i) el porcentaje (%) del principal de cada Bono que resulte en cada caso aplicable bajo las Condiciones Finales de cada Emisión, más (ii) los intereses devengados y no pagados hasta la fecha de su amortización.

"**Deuda Financiera**" significa, todo endeudamiento financiero con coste de interés recogido como tal en las cuentas anuales consolidadas del Grupo, y que traiga causa de:

- (i) préstamos, créditos y descuentos comerciales (con recurso);
- (ii) cualquier cantidad debida en concepto de bonos, obligaciones, pagarés y, en general instrumentos de similar naturaleza);
- (iii) cualquier cantidad debida en concepto de arrendamiento financiero o leasing financiero, excluyéndose del cálculo los leasings operativos, que con la nueva definición contenida en la IFRS 16 desde el 1 de enero de 2019, pasan a no distinguirse de los financieros; o
- (iv) cualquier cantidad recibida en virtud de otro tipo de acuerdo que tenga el efecto comercial de una financiación con coste de interés y que, aplicando los criterios contables generalmente aceptados en España, sería tratada como deuda financiera.

"**Deuda Financiera Neta**": significa, con respecto a los Estados Financieros Consolidados calculados en base a los principios y normativa contable aplicable vigente en cada momento, el Endeudamiento, menos la caja y menos las inversiones financieras temporales y que, en todo caso, coincidirá a cierre de cada ejercicio fiscal con la Deuda Financiera Neta presentada en los Estados Financieros Consolidados del Emisor.

"**Días Hábiles**" e individualmente cada uno de ellos "**Día Hábil**": significa, cualquier día de la semana, excepto (a) los sábados y los días festivos fijados como tales por los calendarios oficiales para la ciudad de Madrid; y (b) los días festivos fijados como tales en el calendario del sistema de pagos en euros TARGET2 (*Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System*).

"**Días Naturales**" e individualmente cada uno de ellos "**Día Natural**": significa todos los días del calendario gregoriano.

"**Días TARGET2**" e individualmente cada uno de ellos "**Día TARGET2**": significa los días en que no esté cerrado y, por tanto, este operativo el *Trans-European Automated Real Time Gross- Settlement Express Transfer System 2* (TARGET2).

"**Documento Base Informativo**" significa el documento base informativo de incorporación de valores relativo al Programa.

"**EBITDA**": significa el resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización.

"**EBITDA AJUSTADO**": significa el EBITDA excluyendo los efectos de partidas significativas de ingresos y gastos que pueden impactar la calidad del resultado, tales como costes de reestructuración financiera u operativa, gastos legales y de asesores vinculados a las combinaciones de negocios y/o gastos de reestructuración, o deterioros de valor resultado de un hecho aislado, no recurrente.

"**Emisor**", la "**Sociedad**" o "**URBAS**": significa URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

"**Endeudamiento**": significa en cada momento, la suma de las cantidades debidas por cualquier sociedad del Grupo en virtud de instrumentos de endeudamiento financiero con carga financiera explícita, a largo y corto plazo, bien sea con entidades financieras o con terceros, más los pasivos por arrendamientos con carga financiera implícita, más los pagos aplazados por adquisición de compañías, así como avales, fianzas, garantías, contragarantías, cartas de patrocinio o cualesquiera compromisos que impliquen garantizar obligaciones de terceros ajenos al grupo, ya sea de forma solidaria, subsidiaria o de cualquier otra forma.

A efectos aclaratorios, se excluye el *factoring* sin recurso, los pasivos por contratos con clientes, así como cualquier endeudamiento con o entre entidades pertenecientes al Grupo del Emisor.

A título meramente enunciativo se mencionan algunos de los conceptos que se incluirían en los instrumentos de endeudamiento financiero con carga financiera explícita:

- (1) contratos de préstamo, crédito, descuento, *factoring* con recurso (excluyendo, a efectos aclaratorios, el *factoring sin recurso*), descubiertos en cuentas corrientes y las líneas bancarias de pago a proveedores comerciales en la modalidad conocida como "*confirming* pronto pago u otras modalidades";
- (2) emisión de valores representativos de deuda en forma de obligaciones, obligaciones convertibles en acciones, bonos, pagarés o cualesquiera otra clase de títulos o instrumentos similares;
- (3) contratos de arrendamiento financiero con o sin opción de compra;
- (4) cualesquiera contratos, acuerdos o compromisos de compra a terceros de activos con precio aplazado (salvo los relativos a la compra de materia prima) siempre que la financiación del precio aplazado devengue intereses explícitos;
- (5) el *mark-to-market* de los derivados u otros instrumentos financieros de similar naturaleza que cubran oscilaciones de precios, tipos de cambio o tipos de interés;
- (6) cantidades ingresadas en concepto de capital o prima por la emisión de acciones rescatables; y
- (7) compromisos de adquisición de autocartera, de recompra de acciones propias o de venta de autocartera por debajo de su valor razonable.

"**Endeudamiento Permitido**": significa:

- (1) cualquier Endeudamiento existente o permitido a fecha de cada Emisión o que surja como resultado de, cualquier novación, suplemento u otra modificación, o refinanciación, reestructuración, renovación o reembolso (ya sea en su totalidad o en parte, con bancos, prestamistas o instituciones originales u otros bancos, prestamistas o instituciones o de otro tipo) que, en cada momento, tenga lugar en relación con cualquier Endeudamiento existente a la fecha de este Documento Base Informativo;

- (2) cualquier Endeudamiento en relación con los Bonos emitidos al amparo del Programa;
- (3) cualesquiera garantías técnicas que sean requeridas en el curso ordinario de los negocios del Emisor y entidades de su Grupo;
- (4) cualquier Endeudamiento que haya sido otorgado a cualquier compañía que haya accedido al perímetro del Grupo con posterioridad a la fecha de este Documento Base Informativo y que se haya otorgado con anterioridad a la fecha de este Documento Base Informativo;
- (5) cualquier Endeudamiento adicional que, en su caso, se fije en las Condiciones Finales de cada Emisión;
- (6) cualquier refinanciación de Endeudamiento Permitido.

"Entidades Colocadoras": significa Beka Finance, S.V., S.A., junto con cualesquiera entidades colocadoras designadas por el Emisor que puedan participar en las Emisiones a realizar bajo el Programa.

"Estados Financieros": significa, para la sociedad de que se trate, las cuentas anuales (que incluirán en todo caso el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, la memoria y el informe de auditoría) y el informe de gestión, correspondientes a cada ejercicio social y aquellos otros documentos contables que deba elaborar con dicha periodicidad de conformidad con la legislación aplicable vigente en cada momento, debidamente suscritos por los administradores de la sociedad de que se trate.

"Estados Financieros Consolidados": significa los Estados Financieros, a nivel combinado del Grupo, correspondientes a cada ejercicio social anual, debidamente auditados y aquellos otros documentos contables que deba elaborar con periodicidad anual de conformidad con la legislación aplicable vigente en cada momento.

"Estados Financieros Semestrales Consolidados": significa la cuenta de resultados y el informe de actividad semestral agregados a 30 de junio, incluyendo los balances semestrales individuales a nivel combinado del Grupo.

"Fecha de Cálculo": significa, salvo que se establezca lo contrario en las condiciones Finales de cada Emisión, la fecha en la que es formalizado el/los contrato/s instrumentando el Endeudamiento adicional.

"Fecha de Pago": significa cada una de las fechas de pago de intereses o cupón de los Bonos, así como la Fecha de Vencimiento Final en la que el Emisor debe reembolsar a los Bonistas la totalidad del principal de los Bonos de los que cada Bonista sea titular, según se especifique en las Condiciones Finales de cada Emisión.

"Filial" o "Filiales": significa la/s sociedad/es dependiente/s de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

"Grupo" o "Grupo URBAS": significa URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. y sus Filiales.

"IBERCLEAR" significa la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U.

"Ley del Mercado de Valores" o "LMV": significa el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, modificado por la Ley 5/2021 de 12 de abril.

"Ley de Sociedades de Capital", significa 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, modificado por la Ley 5/2021, de 12 de abril.

"Ley Concursal": significa el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, en su redacción vigente (tal y como haya sido modificado en cada momento, incluyendo por la ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal).

"MARF" o "Mercado": significa Mercado Alternativo de Renta Fija.

"Partes Vinculadas": significa (i) cualquiera de los accionistas del Emisor o de cualquier sociedad del Grupo, todos ellos directa o indirectamente (a través de sociedades o de cualquier otra forma); (ii) cualquier sociedad sobre la cual el Emisor o cualquier sociedad del Grupo ejerza control, de conformidad con la definición establecida en el artículo 42 del Código de Comercio, u tenga de forma directa o indirecta una participación igual o superior al 25% del capital social de dicha sociedad; (iii) cualquiera de los consejeros o directivos del Emisor o cualquier otra sociedad del Grupo, todos ellos directa o indirectamente (a través

de sociedades o de cualquier otra forma); y/o cualquier otra persona física o jurídica, o entidad, que tenga tal carácter de conformidad con la normativa mercantil, tributaria o de otro tipo aplicable en cada momento.

"**Periodo de Interés**": significa cada uno de los sucesivos periodos de tiempo comprensivos de los días efectivos transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyendo la Fecha de Pago inicial y excluyendo la Fecha de Pago final, en los que se divide la duración de cada Emisión a los efectos de devengo de intereses.

"**Período Non-Call**" significa, el período de tiempo que, en su caso, se fije en las Condiciones Finales de cada Emisión y, durante el cual, el Emisor no podrá llevar a cabo la amortización anticipada total o parcial conforme los términos del presente apartado 8.8.3.

"**Programa**": significa el programa de renta fija para la Emisión de los Bonos en una o varias Emisiones durante el plazo de vigencia de un (1) año, aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad mediante acuerdo de fecha 28 de diciembre de 2022, con la denominación de "*Programa de Bonos Urbas 2023*" que se recoge en este Documento Base Informativo.

"**Ratio de Apalancamiento Neto**": significa el ratio que se establezca en las Condiciones Finales de cada Emisión.

"**Real Decreto-ley 21/2017**": significa el Real Decreto-ley 21/2017, de 29 de diciembre, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores.

"**SMN**" significa sistema multilateral de negociación.

"**Supuesto de Amortización Anticipada**": significa en relación con los Bonos, cualquiera de los supuestos especificados en el apartado 8.8 de este Documento Base Informativo como Supuestos de Amortización Automática, Supuestos de Amortización Anticipada Individual o Supuestos de Amortización Anticipada por Régimen de Mayorías.

"**URBAS**": significa URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

ANEXO 3

LINKS DE ACCESO A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INDIVIDUALES DEL EMISOR CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2021 Y 2020 Y A LA INFORMACIÓN FINANCIERA DEL PRIMER SEMESTRE DE 2022

Estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al primer semestre de 2022. [enlace](#)

Cuentas anuales consolidadas e individuales del Emisor correspondientes al ejercicio 2021, junto con sus correspondientes informes de auditoría e informes de gestión. [enlace](#)

Cuentas anuales consolidadas e individuales del Emisor correspondientes al ejercicio 2020, junto con sus correspondientes informes de auditoría e informes de gestión. [enlace](#)

ANEXO 4

MODELO DE REGLAMENTO DEL SINDICATO DE BONISTAS PARA CADA EMISIÓN

TÍTULO I

CONSTITUCIÓN, DENOMINACIÓN, OBJETO, DOMICILIO Y DURACIÓN DEL SINDICATO DE BONISTAS

ARTÍCULO 1. – CONSTITUCIÓN

Con sujeción a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título XI del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 5/2021, de 12 de abril (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), una vez se hayan suscrito y desembolsado los Bonos (los "**Bonos**"), por aquellas personas que tengan la consideración de Bonistas (los "**Bonistas**"), emitidos por Urbas Grupo Financiero S.A. (el "**Emisor**") bajo la Emisión "[...]" al amparo del Programa de Bonos Urbas 2023 (la "**Emisión**"), quedará constituido el sindicato de bonistas correspondiente a la Emisión (el "**Sindicato de Bonistas**").

El Sindicato de Bonistas se registrará por el presente reglamento y por la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones legales vigentes.

ARTÍCULO 2. – DENOMINACIÓN

El Sindicato se denominará "Sindicato de Bonistas del Programa de Bonos Urbas 2023".

ARTÍCULO 3. – OBJETO

El Sindicato tendrá por objeto la representación y defensa de los legítimos intereses de los Bonistas frente al Emisor, mediante el ejercicio de los derechos que le reconocen las Leyes por las que se rigen y el presente reglamento, para ejercerlos y conservarlos de forma colectiva, y bajo la representación que se determina en las presentes normas.

ARTÍCULO 4. – DOMICILIO

El domicilio del Sindicato se fija en calle Gobelás 15, 28023 Madrid.

La Asamblea General de Bonistas podrá, sin embargo, reunirse, por conveniencia del momento, en otro lugar de la ciudad de Madrid, expresándose así en la convocatoria o en cualquier otro lugar si la Asamblea se celebre con el carácter de universal.

ARTÍCULO 5. – DURACIÓN

El Sindicato estará en vigor hasta que se haya satisfecho los Bonistas cuantos derechos por principal, intereses o cualquier otro concepto les corresponda, o se hubiese procedido a la amortización de la totalidad de los Bonos de acuerdo con los términos y condiciones de los Bonos.

TÍTULO II RÉGIMEN DEL SINDICATO

ARTÍCULO 6. – ÓRGANOS DEL SINDICATO

El gobierno del Sindicato corresponderá:

- (i) A la Asamblea General de Bonistas (la "**Asamblea General**"); y
- (ii) Al Comisario de la Asamblea General (el "**Comisario**").

ARTÍCULO 7. – NATURALEZA JURÍDICA

La Asamblea General, debidamente convocada y constituida, es el órgano de expresión de la voluntad de los Bonistas, con sujeción al presente reglamento, y sus acuerdos vinculan a todos los Bonistas en la forma establecida por las Leyes.

ARTÍCULO 8. – LEGITIMACIÓN PARA LA CONVOCATORIA

La Asamblea General será convocada por el órgano de administración del Emisor o por el Comisario, siempre que cualquiera de ellos lo estime conveniente.

Sin perjuicio de lo anterior, el Comisario deberá convocarla cuando lo soliciten por escrito de forma fehaciente, y expresando el objeto de la convocatoria (y los puntos del orden del día a tratar), los Bonistas que representen, por lo menos: (i) la vigésima parte del importe total de los Bonos que no estén amortizados; o (ii) el mínimo que legalmente se establezca. En este caso, la Asamblea General deberá convocarse para ser celebrada dentro de los 45 días siguientes a aquel en que el Comisario hubiere recibido la solicitud por escrito.

No obstante, la Asamblea General se entenderá convocada y quedaría válidamente constituida para tratar de cualquier asunto de la competencia del Sindicato, siempre que estén presentes los Bonistas representantes de todos los Bonos en circulación y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Asamblea General.

ARTÍCULO 9. – FORMA DE CONVOCATORIA POR EL EMISOR

La convocatoria de la Asamblea General por el Emisor se hará por lo menos 15 días antes de la fecha fijada para su celebración mediante: (i) anuncio que se publicará en la página web del MARF o (ii) anuncio en el "Boletín Oficial del Registro Mercantil".

El plazo se computará a partir de la fecha de la publicación del anuncio. No se computarán en el plazo ni el día de la publicación del anuncio ni el de la celebración de la Asamblea General de Bonistas.

En todo caso, se expresará en el anuncio el nombre de la sociedad y la denominación del Sindicato, el lugar y la fecha de reunión, tanto en primera como en segunda convocatoria debiendo mediar entre ambas, al menos, 24 horas, los asuntos que hayan de tratarse y la forma de acreditar la titularidad de los Bonos para tener derecho de asistencia a la Asamblea General.

La convocatoria de la Asamblea General podrá prever que la Asamblea General se celebre (a) de forma únicamente presencial, (b) de forma presencial con la posibilidad de asistir remotamente, por medios electrónicos o telemáticos, o, (c) cuando la ley lo permita y existan motivos que lo aconsejen, y en las condiciones previstas en la ley, de forma exclusivamente telemática. En caso de que se prevea la posibilidad de asistencia remota, la convocatoria incluirá las instrucciones para asistir de forma remota así como los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los Bonistas, y se garantizará debidamente la identidad del asistente.

No obstante, la Asamblea General de Bonistas se entenderá convocada y válidamente constituida para tratar de cualquier asunto de la competencia del Sindicato, siempre que estén presentes o debidamente representados los Bonistas titulares de todos los Bonos en circulación y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Asamblea y el orden del día.

ARTÍCULO 10. – DERECHOS DE ASISTENCIA

Tendrán derecho de asistencia a la Asamblea General los Bonistas que lo sean, con cinco (5) días de antelación, por lo menos, a aquel en que haya de celebrarse la reunión.

Los miembros del órgano de administración del Emisor tendrán derecho de asistencia a la Asamblea General aunque no hubieren sido convocados.

El Comisario deberá asistir a la Asamblea General aunque no la hubiera convocado.

ARTÍCULO 11. – DERECHO DE REPRESENTACIÓN

Todo Bonista que tenga derecho de asistencia a la Asamblea General podrá hacerse representar por medio de otro Bonista. Además, todo Bonista con derecho de asistencia podrá hacerse representar por el Comisario, aunque en ningún caso podrá hacerse representar por los consejeros de la sociedad, aunque sean Bonistas. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Asamblea General.

ARTÍCULO 12. – QUORUM DE ASISTENCIA Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS

La Asamblea General adoptará los acuerdos por mayoría absoluta de los votos emitidos.

Por excepción, (i) las modificaciones del plazo o de las condiciones del reembolso del valor nominal de los Bonos, y (ii) la declaración de la amortización anticipada de los Bonos prevista en el apartado 8.8 del Documento Base Informativo requerirán el voto favorable de al menos dos tercios del importe nominal agregado de los Bonos (la "**Mayoría Reforzada de Bonistas**").

A estos efectos:

- (i) "**Mayoría Reforzada de Bonistas**": significa Bonistas titulares de Bonos que representen, al menos, el 66,67% del importe nominal vivo en cada momento bajo los Bonos emitidos en cada Emisión; y
- (ii) "**Mayoría Absoluta de Bonistas**": significa Bonistas titulares de Bonos que representen, al menos, el 50,01% de los votos emitidos en una Asamblea General del Sindicato de Bonistas debidamente convocada.

ARTÍCULO 13. – DERECHO DE VOTO

En las reuniones de la Asamblea General cada Bono, presente o representado, conferirá al Bonista un derecho de voto proporcional al valor nominal no amortizado de los Bonos de los que sea titular.

En todo caso, si así se previera en la correspondiente convocatoria de la Asamblea General de Bonistas, el voto podrá ejercitarse a través de medios de comunicación a distancia, incluyendo la correspondencia postal o por medios telemáticos siempre que (i) se garantice debidamente la identidad del Bonista que ejerce el derecho de voto y (ii) este quede registrado en algún tipo de soporte.

No obstante lo anterior, en caso de que cualquiera de los Bonos sea ostentado por el Emisor o cualquier entidad de su Grupo, y mientras que el Emisor o cualquier entidad de su Grupo ostente la titularidad o esté en posesión de dichos Bonos, quedarán en suspenso los derechos de voto inherentes a los mismos y estos no se tendrán en cuenta a los efectos del cálculo del quórum necesario para la Asamblea General.

ARTÍCULO 14. – PRESIDENCIA DE LA ASAMBLEA GENERAL

La Asamblea General estará presidida por el Comisario o en su caso la persona que la Asamblea General designe, quien dirigirá los debates, dará por terminadas las discusiones cuando lo estime conveniente y dispondrá que los asuntos sean sometidos a votación. No obstante, si el Comisario, por causas ajenas a su voluntad, no pudiera asistir a la Asamblea General, ésta podrá designar a la persona encargada de la presidencia.

Adicionalmente, los intervinientes podrán designar a un secretario de la Asamblea General.

ARTÍCULO 15. – LISTA DE ASISTENCIA

El Comisario formará, antes de entrar a discutir el orden del día, la lista de los asistentes, expresando el carácter y representación de cada uno y el número y saldo de Bonos propios o ajenos con que concurren.

ARTÍCULO 16. – FACULTADES DE LA ASAMBLEA GENERAL

La Asamblea General podrá acordar lo necesario para la mejor defensa de los legítimos intereses de los mismos frente al Emisor; modificar, de acuerdo con el Emisor, los términos y condiciones de los Bonos; destituir o nombrar Comisario; ejercer, cuando proceda, las acciones judiciales correspondientes y aprobar los gastos ocasionados por la defensa de los intereses de los Bonistas.

ARTÍCULO 17. – IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS

Los acuerdos de la Asamblea General podrán ser impugnados por los Bonistas conforme a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital para la impugnación de acuerdos sociales.

ARTÍCULO 18. – ACTAS

El acta de la sesión podrá ser aprobada por la propia Asamblea General, acto seguido de haberse celebrado ésta, o, en su defecto, dentro del plazo de 15 días, por el Comisario y al menos un Bonista designado al efecto por la Asamblea General.

ARTÍCULO 19. – CERTIFICACIONES

Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Comisario.

ARTÍCULO 20. – EJERCICIO INDIVIDUAL DE ACCIONES

Los Bonistas solo podrán ejercitar individualmente las acciones judiciales o extrajudiciales que corresponda cuando no contradigan los acuerdos adoptados previamente por el Sindicato, dentro de su competencia, y sean compatibles con las facultades que al mismo se hubiesen conferido.

TÍTULO III

RÉGIMEN DEL SINDICATO

ARTÍCULO 21. – NATURALEZA JURÍDICA DEL COMISARIO

Incumbe al Comisario ostentar la representación legal del Sindicato y actuar de órgano de relación entre éste y el Emisor.

El Emisor designa a Bondholders, S.L. como Comisario, sin perjuicio de que la Asamblea General pueda destituir al Comisario designado y nombrar a otra persona si lo considera oportuno. La retribución del Comisario será fijada por el Emisor.

ARTÍCULO 22. – FACULTADES

Serán facultades del Comisario:

- (i) Tutelar los intereses comunes de los Bonistas.
- (ii) Convocar y presidir las Asambleas Generales de Bonistas.
- (iii) Informar al Emisor de los acuerdos del Sindicato de Bonistas.

- (iv) Vigilar el pago de los intereses y del principal.
- (v) Llevar a cabo todas las actuaciones que estén previstas realice o pueda llevar a cabo el Comisario en los términos y condiciones de los Bonos.
- (vi) Ejecutar los acuerdos adoptados en de las Asambleas Generales de Bonistas.
- (vii) Ejercitar las acciones que correspondan contra el Emisor o los administradores o liquidadores del Emisor.
- (viii) Aceptar, en nombre y representación de los Bonistas, cualesquiera garantías, incluyendo garantías reales, otorgadas a favor de los mismos y firmar cualesquiera otros documentos públicos o privados relacionados con dichas garantías que sean necesarios para su buen fin.
- (ix) Firmar, en nombre y representación de los Bonistas, cualquiera documentos públicos o privados que deban suscribirse al amparo de, o en relación con, los Bonos.
- (x) En general, las que le confiere la Ley y el presente reglamento.

TÍTULO IV

DISPOSICIONES ESPECIALES

ARTÍCULO 23. – SUMISIÓN A FUERO

Para cuantas cuestiones se deriven de este reglamento, que se regirán por la ley española, los Bonistas, por el solo hecho de serlo, se someten de forma exclusiva, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid.

EMISOR



Urbas Grupo Financiero, S.A.
Calle Gobelás 15, 28023 (Madrid)

ENTIDAD COLOCADORA Y AGENTE DE PAGOS



Beka Finance, S.V., S.A.
Calle Serrano 88, 6ª planta, 28006 Madrid

ASESOR REGISTRADO



Analistas Financieros Internacionales, S.A.
Calle Marqués de Villamejor, 5, 28006 Madrid

ASESOR LEGAL DEL EMISOR



Cuatrecasas, Gonçalves Pereira, S.L.P.
Calle Almagro, 9, 28010 Madrid

AUDITOR DE CUENTAS



Baker Tilly Auditores, S.L.P.
Paseo de la Castellana 137, 4ª planta, 28046 Madrid

COMISARIO

BONDHOLDERS

Bondholders, S.L.
Avenida de Francia 17, A, 1, 46023, Valencia, España