



**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.**

*(Sociedad constituida en España de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital)*

**Programa de Pagarés Urbas Grupo Financiero 2022**

Saldo vivo máximo: 50.000.000.-€

**DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN DE PAGARÉS AL MERCADO ALTERNATIVO DE RENTA FIJA**

Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante, "**Urbas**" o el "**Emisor**" y, junto con las entidades del grupo del que el Emisor es cabecera, el "**Grupo**" o "**Grupo Urbas**"), sociedad anónima constituida bajo la legislación española con domicilio social en calle Gobelos 15, 28023 (Madrid), inscrita 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 y código LEI 959800R7U7E76YMJG243, solicitará la incorporación de los pagarés (los "**Pagarés**") que se emitan con cargo al programa de Pagarés (el "**Programa**") de acuerdo con lo previsto en el presente documento base informativo de incorporación de Pagarés (el "**Documento Base Informativo**") en el Mercado Alternativo de Renta Fija ("**MARF**").

MARF es un Sistema Multilateral de Negociación ("**SMN**") y no un mercado regulado, de conformidad con 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.

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

Los Pagarés estarán representados mediante anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza de su registro contable a la Sociedad de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**IBERCLEAR**"), junto con sus entidades participantes.

**Invertir en los Pagarés conlleva ciertos riesgos.**

**Lea la sección 1 de factores de riesgo de este Documento Base Informativo.**

**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.**

**Los Pagarés que se emitan bajo el programa se dirigen exclusivamente a inversores cualificados y clientes profesionales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.e) del Reglamento de Folletos (2017/1129) (el "Reglamento de Folletos"), el artículo 205.1 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 (la "Ley del Mercado de Valores" o "LMV") y el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.**

**No se ha llevado a cabo ninguna acción en ninguna jurisdicción a fin de permitir una oferta pública de los Pagarés o de permitir la posesión o distribución del Documento Base Informativo o de cualquier otro material de oferta donde sea requerida actuación para tal propósito. Este Documento Base Informativo no ha de ser distribuido, directa o indirectamente, en ninguna jurisdicción en la que tal distribución suponga una oferta pública de valores. Este Documento Base Informativo no es una oferta pública de venta de valores ni la solicitud de una oferta pública de compra de valores, ni se va a realizar ninguna oferta de valores en ninguna jurisdicción en la que dicha oferta o venta sea considerada contraria a la legislación aplicable. En particular, este Documento Base Informativo no constituye un folleto informativo aprobado y registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") y la emisión de los Pagarés que se emitan bajo el programa no constituye una oferta pública de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de la Ley del Mercado de Valores en relación con el apartado 4 del artículo 1 del Reglamento de Folletos, lo que exime de la obligación de aprobar, registrar y publicar un folleto informativo en la CNMV.**

**ENTIDAD COLABORADORA Y AGENTE DE PAGOS**

**bekafinance**

**BEKA FINANCE, S.V., S.A.**

Calle Serrano 88, 6ª planta  
28006 - Madrid

**ASESOR REGISTRADO**

**Afi**

**ANALISTAS FINANCIEROS INTERNACIONALES, S.A.**

Calle Marqués de Villamejor, 5  
28006 - Madrid

La fecha de este Documento Base Informativo es 23 de noviembre de 2022.

## INFORMACIÓN IMPORTANTE

Un potencial inversor no debería basar su decisión de inversión en información distinta a la que se contiene en el presente Documento Base Informativo.

La Entidad Colaboradora no asume ninguna responsabilidad por el contenido del Documento Base Informativo. La Entidad Colaboradora ha suscrito con el Emisor un contrato de colaboración para la colocación de los Pagarés sin asumir ningún compromiso de aseguramiento de los Pagarés, sin perjuicio de que la Entidad Colaboradora podrá adquirir, en nombre propio, una parte de los Pagarés.

**NO SE HA LLEVADO A CABO NINGUNA ACCIÓN EN NINGUNA JURISDICCIÓN A FIN DE PERMITIR UNA OFERTA PÚBLICA DE LOS PAGARÉS 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. EL PRESENTE DOCUMENTO BASE INFORMATIVO NO HA DE SER DISTRIBUIDO, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN NINGUNA JURISDICCIÓN EN LA QUE TAL DISTRIBUCIÓN SUPONGA UNA OFERTA PÚBLICA DE VALORES. ESTE DOCUMENTO BASE INFORMATIVO NO ES UNA OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE VALORES NI LA SOLICITUD DE UNA OFERTA PÚBLICA DE COMPRA DE VALORES, NI SE VA A REALIZAR NINGUNA OFERTA DE VALORES EN NINGUNA JURISDICCIÓN EN LA QUE DICHA OFERTA O VENTA SEA CONSIDERADA CONTRARIA A LA LEGISLACIÓN APLICABLE.**

**EL MERCADO DESTINATARIO SERÁ ÚNICAMENTE CONTRAPARTES ELEGIBLES Y CLIENTES PROFESIONALES**

Exclusivamente a los efectos del proceso de aprobación del producto que ha de llevar a cabo cada productor, tras la evaluación del mercado destinatario de los Pagarés se ha llegado a la conclusión de que: (i) el mercado destinatario de los Pagarés son únicamente "*contrapartes elegibles*" y "*clientes profesionales*", según la definición atribuida a cada una de dichas expresiones 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 2002/92/CE y la Directiva 2011/61/UE ("**MiFID II**") y en su normativa de desarrollo; y (ii) son adecuados todos los canales de distribución de los Pagarés a contrapartes elegibles y clientes profesionales.

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

**PROHIBICIÓN DE VENTA A INVERSORES MINORISTAS DEL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO**

Los Pagares no están destinados a su oferta, venta o cualquier otra forma de puesta a disposición, ni deben ser ofrecidos, vendidos o puestos a disposición de inversores minoristas en el Espacio Económico Europeo ("**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; (ii) 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; o (iii) cliente minorista de conformidad con lo previsto en la normativa de desarrollo de MiFID en cualesquiera Estados Miembros del EEE (en particular, en España de conformidad con la definición del artículo 204 de la Ley del Mercado de Valores). 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**") a efectos de la oferta o venta de los Pagarés 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 Reglamento 1286/2014.

## **OTRA INFORMACIÓN IMPORTANTE**

### **DECLARACIONES DE FUTURO**

Determinadas manifestaciones recogidas en este Documento Base Informativo pueden ser de índole prospectiva y por tanto constituir declaraciones de futuro. Estas declaraciones de futuro incluyen, pero no se limitan a, todas las manifestaciones que no sean declaraciones de hechos pasados contenidos en este Documento Base Informativo incluidas, sin limitación, aquellas declaraciones relativas a la posición financiera futura y a los resultados de las operaciones del Emisor, su estrategia, planes de negocio, situación financiera, su evolución en los mercados en los que el Emisor opera en la actualidad o en los que podría operar en el futuro y los cambios previstos en la normativa que le pueda resultar de aplicación. Tales declaraciones, incluido el texto explicativo sobre el riesgo derivado del COVID-19, hacen referencia a hechos futuros o al desempeño futuro del Emisor. Estas declaraciones pueden identificarse porque hacen uso de términos prospectivos, tales como "pretender", "proponerse", "proyectar", "predecir", "anticipar", "estimar", "planificar", "creer", "esperar", "poder", "tratar", "deber de", "continuar", "prever" o, en cada caso, su negación u otras variaciones y otras palabras y expresiones similares o comparables. Dichas manifestaciones analizan expectativas o escenarios futuros referentes al resultado de operaciones del Emisor o su situación financiera, u ofrecen otras declaraciones prospectivas.

Las declaraciones a futuro, por su naturaleza, no constituyen una garantía ni predicen el desempeño futuro, y están supeditadas a riesgos conocidos y desconocidos, a incertidumbres y a otros elementos, como son los factores de riesgo establecidos en el apartado titulado "*Factores de Riesgo*" del presente Documento Base Informativo, muchos de los cuales escapan al control del Emisor y pueden comportar que el resultado de operaciones y la situación financiera real del Emisor, así como la evolución de los sectores de actividad en los que opera, difieran de forma significativa de los sugeridos en las declaraciones a futuro recogidas en este Documento Base Informativo. Se advierte a los destinatarios del presente Documento Base Informativo de que no deben depositar toda su confianza en las declaraciones a futuro.

Ni el Emisor ni sus directivos, asesores o cualquier otra persona formulan manifestaciones ni ofrecen certezas o garantías reales de que vayan a producirse, en todo o en parte, los hechos expresados o sobreentendidos en las declaraciones a futuro contenidas en este Documento Base Informativo.

El Emisor actualizará o revisará la información contenida en este Documento Base Informativo en la medida exigida por las leyes o normativa aplicables. De no existir tal exigencia, el Emisor renuncia expresamente a cualquier obligación o compromiso de difundir públicamente actualizaciones o revisiones de declaraciones a futuro contenidas en el presente Documento Base Informativo para reflejar cambios en las expectativas o en los hechos, condiciones o circunstancias que sirvieron de base a la declaración.

### **PREVISIONES O ESTIMACIONES**

Este Documento Base Informativo no contiene previsiones ni estimaciones de beneficios o resultados futuros respecto de ningún periodo.

### **REDONDEO**

Algunas cifras de este Documento Base Informativo, incluida la información financiera, de mercado y determinados datos de explotación, han sido redondeadas para facilitar la consulta. Por consiguiente, en determinados casos, la suma de los números indicados en la columna o fila de una tabla puede no ajustarse exactamente a la cifra total indicada para la columna o fila, al igual que la suma de algunas cifras expresadas en porcentaje puede no corresponderse exactamente con el porcentaje total indicado.

## ÍNDICE

1. FACTORES DE RIESGO .....	6
2. DENOMINACIÓN SOCIAL COMPLETA DEL EMISOR, CON SU DOMICILIO Y DATOS IDENTIFICATIVOS ....	18
3. DENOMINACIÓN COMPLETA DE LA EMISIÓN DE VALORES .....	37
4. PERSONAS RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN .....	37
5. FUNCIONES DEL ASESOR REGISTRADO DEL MARF .....	37
6. SALDO VIVO MÁXIMO .....	39
7. DESCRIPCIÓN DEL TIPO Y LA CLASE DE LOS VALORES. NOMINAL UNITARIO .....	39
8. LEGISLACIÓN SEGÚN LA CUAL SE HAN CREADO LOS VALORES .....	39
9. REPRESENTACIÓN MEDIANTE ANOTACIONES EN CUENTA .....	39
10. DIVISA DE LA EMISIÓN .....	39
11. CLASIFICACIÓN DE LOS VALORES. ORDEN DE PRELACIÓN .....	39
12. DESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS VINCULADOS A LOS VALORES Y PROCEDIMIENTO PARA EL EJERCICIO DE LOS MISMOS. MÉTODO Y PLAZOS PARA EL PAGO DE LOS VALORES Y PARA LA ENTREGA DE LOS MISMOS .....	39
13. FECHA DE EMISIÓN. PLAZO DE VIGENCIA DEL PROGRAMA .....	40
14. TIPO DE INTERÉS NOMINAL. INDICACIÓN DEL RENDIMIENTO Y MÉTODO DE CÁLCULO .....	40
15. ENTIDAD COLABORADORA, AGENTE DE PAGOS Y ENTIDADES DEPOSITARIAS .....	41
16. PRECIO DE AMORTIZACIÓN Y DISPOSICIONES RELATIVAS AL VENCIMIENTO DE LOS VALORES. FECHA Y MODALIDADES DE AMORTIZACIÓN .....	42
17. PLAZO VÁLIDO EN EL QUE SE PUEDE RECLAMAR EL REEMBOLSO DEL PRINCIPAL .....	42
18. PLAZO MÍNIMO Y MÁXIMO DE EMISIÓN .....	42
19. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA .....	42
20. RESTRICCIONES A LA LIBRE TRANSMISIBILIDAD DE LOS VALORES .....	42
21. FISCALIDAD DE LOS VALORES .....	42
22. PUBLICACIÓN DEL FOLLETO .....	49
23. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA COLOCACIÓN Y, EN SU CASO, ASEGURAMIENTO DE LA EMISIÓN .....	49
24. COSTES DE TODOS LOS SERVICIOS DE ASESORAMIENTO LEGAL, FINANCIERO, AUDITORIA Y OTROS SERVICIOS AL EMISOR CON OCASIÓN DE LA EMISIÓN/ADMISIÓN Y, EN SU CASO ASEGURAMIENTO, ORIGINADOS POR LA EMISIÓN .....	50
25. SOLICITUD DE INCORPORACIÓN DE LOS VALORES AL MARF .....	50
26. CONTRATO DE LIQUIDEZ .....	51

**DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN DE PAGARÉS  
AL MERCADO ALTERNATIVO DE RENTA FIJA**

**1. FACTORES DE RIESGO**

Invertir en los Pagarés conlleva ciertos riesgos. Los potenciales inversores deben analizar atentamente los riesgos descritos a continuación, junto con el resto de la información contenida en este Documento Base Informativo antes de invertir en los Pagarés. En caso de materializarse alguno de estos riesgos, la actividad, la situación financiera, los resultados de explotación del Emisor y del Grupo y la capacidad del Emisor para reembolsar los Pagarés a vencimiento podrían verse afectados de forma adversa y, como consecuencia, el precio de mercado de los Pagarés podría disminuir, ocasionando la pérdida de la totalidad o parte de cualquier inversión en los Pagarés.

El Emisor considera que los factores descritos a continuación representan los riesgos principales o materiales inherentes a la inversión en los Pagarés, pero el impago de los Pagarés en el momento del reembolso puede 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 y el Emisor no se encuentra en disposición de emitir 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 efecto material adverso en la actividad, la situación financiera, los resultados de explotación del Emisor y del Grupo y la capacidad del Emisor para reembolsar los Pagarés a vencimiento y que ello pudiera, en consecuencia, resultar en una disminución del precio de mercado de los Pagarés y/u ocasionar una pérdida de la totalidad o parte de cualquier inversión en los Pagarés.

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 Pagarés.

**1.1. Riesgos financieros**

**1.1.1. El Grupo podría verse afectado por no llegar a acuerdos para reestructurar su deuda financiera vencida**

A 30 de junio de 2022, existe deuda financiera vencida e impagada mantenida con dos fondos de inversión por importe conjunto de 26.839 miles de euros. A la fecha del presente Documento Base Informativo: (i) la deuda con el Fondo C por importe de 13.288 miles de euros: Urbas se encuentra en negociaciones avanzadas para su reestructuración y cancelación mediante su capitalización; y (ii) la deuda con Fondo D por importe de 13.551 miles de euros: Urbas se encuentra en negociaciones avanzadas para su reestructuración y cancelación mediante su mediante el pago y dación de activos que la garantizan por importe conjunto de 7,1 millones de euros, resultando en una quita de 6,4 millones de euros.

En caso de que, no se consiguiera reestructurar dicha deuda, los resultados, la situación financiera económica o patrimonial del Emisor podrían verse negativamente afectadas.

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

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

La actividad inmobiliaria de Urbas requiere un nivel importante de inversión, tanto para garantizar el desarrollo de sus proyectos, como para adquirir nuevos activos inmobiliarios. La actividad de

infraestructura y edificación requiere por su parte de líneas de financiación del capital circulante y de avales asociados a los proyectos de construcción y edificación. Por su parte la actividad de energía, ingeniería e industria requiere igualmente de financiación en sus proyectos, al igual que la política de crecimiento inorgánico contemplada por el Grupo.

Para obtener la financiación necesaria, el Grupo Urbas recurre habitualmente a financiación bancaria, con fondos de inversión y/o entidades alternativas de crédito, así como al mercado de capitales (ej. créditos bancarios, financiaciones hipotecarias, emisiones de obligaciones y aumentos de capital).

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

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la deuda financiera bruta se detalla a continuación:

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

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

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

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

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

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

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

(1) Incluye:

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

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

(3) Deuda vencida mantenida con fondos de inversión A y B por importe conjunto de 26.839 miles de euros. A la fecha del presente Documento Base Informativo: (i) Deuda con el Fondo A: Urbas se encuentra en negociaciones avanzadas para su reestructuración y cancelación mediante su capitalización y (ii) Deuda con Fondo B: Urbas se encuentra en negociaciones avanzadas para su reestructuración y cancelación mediante el pago y dación de activos por importe aproximado de 7,1 millones de euros, resultando en una quita de 6,4 millones de euros.

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

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



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

Una disminución de la liquidez 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 la reestructuración de la deuda vencida 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.

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

Es preciso mencionar, asimismo, que un contrato de financiación, otorgado a una filial de Urbas, cuyo saldo pendiente al 31 de diciembre de 2021 asciende a 10,3 millones de euros, está sujeto al cumplimiento de determinados covenants financieros en relación con el nivel de EBITDA (EBITDA 2022, 2023 y 2024 superior a 6 millones de euros) y de Deuda Financiera Neta (DFN) (ratio DFN/EBITDA 2022, 2023 y 2024 menor o igual a 2). Sin perjuicio de que hasta la fecha del presente Documento Base Informativo el Grupo Urbas ha cumplido con todas las ratios financieras (*covenants*) que le eran exigibles en cada momento, o en caso de incumplimiento obtuvo la correspondiente dispensa, cualquier incumplimiento de estos *covenants*, incluso como resultado de supuestos extraordinarios o imprevistos, podría resultar en una cancelación anticipada de ciertos contratos de financiación del Grupo Urbas, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Urbas.

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

Adicionalmente, dada la interrelación entre el crecimiento económico y la estabilidad financiera, la materialización de alguno de los factores de riesgo económico y político descritos en el factor de riesgo 1.1.3 siguiente podría afectar adversamente a la capacidad y coste de Urbas para obtener financiación y/o liquidez. Esto a su vez podría tener, por tanto, un efecto adverso significativo en los negocios, la situación financiera, los resultados operativos y/o los flujos de caja del Grupo.

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

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

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

De acuerdo con el Banco Central Europeo ("**BCE**") (informe "*Proyecciones económicas elaboradas por los expertos del BCE para la zona euro, septiembre 2022*"), la combinación de un incremento del riesgo global junto con la interrupción del abastecimiento energético repercutirá en el PIB real de la zona euro.

En este sentido, se espera que el PIB real de la zona euro crezca una media del 3,1% en 2022, un 0,9% en 2023 y un 1,9% en 2024. Por lo que respecta a la inflación, se espera que la inflación medida por el IAPC (Índice Armonizado de Precios de Consumo) siga siendo elevada durante el 2022, con una tasa media en la zona del 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, y en noviembre otros cero coma setenta y cinco (0,75%) por ciento, siendo el tipo actual del BCE del 2,00%. 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 1.2.2 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 y, en último término, podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados de explotación y la situación financiera del Grupo Urbas.

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

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

Por último, en España, en donde se concentró en el primer semestre del ejercicio 2022 el 87,1% de la cifra de negocio del Grupo (2021: 82,10%) y 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.

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

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

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

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

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.

Al 31 de diciembre de 2021, el valor de mercado ("GAV") de la cartera inmobiliaria del Grupo Urbas ascendió a 826.193 miles de euros. Urbas actualizará al cierre del ejercicio 2022 la valoración de sus activos inmobiliarios, por lo que, 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.

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

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

Además, el valor de mercado de los activos inmobiliarios de cualquier clase podría sufrir descensos por otros factores, como pueden ser incrementos en los tipos de interés (véase el factor de riesgo 1.1.5 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, podría obligar al Grupo Urbas a incluir una pérdida en sus estados financieros, lo que podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Urbas.

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

Conforme a la normativa contable vigente, el Grupo Urbas revisa anualmente, o con mayor frecuencia si las circunstancias así lo requieren, la necesidad de incluir modificaciones en el valor contable de sus fondos de comercio (que, a 30 de junio de 2022, representaban el 3,5% de los activos totales del Grupo), impuestos diferidos (que, a 30 de junio de 202, representaban el 3,6% de los activos totales del Grupo) u otros activos intangibles (que, a 30 de junio de 2022, representaban el 9,6% de los activos totales del Grupo).

En el caso del fondo de comercio y las marcas registradas, la posible pérdida de valor se determina mediante el análisis del valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (o conjunto de ellas) a la que se asocia el fondo de comercio o la marca en el momento en que éste se origina. En 2021 no se han reconocido pérdidas por deterioro de valor del fondo de comercio o de las marcas resultantes de las combinaciones de negocio llevadas a cabo en dicho ejercicio, tras la realización de los test de deterioro correspondientes.

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

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

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

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

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

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

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

El Grupo desarrolló en 2021 parte de su actividad de infraestructura y edificación en Latinoamérica (13,2% del importe de la cifra de negocio). Asimismo, 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. Además, a la fecha de este Documento Base Informativo, Urbas está analizando el uso de instrumentos derivados financieros de cobertura de tipos de cambio, estrategia que, en sí misma, no está exenta de riesgos como, por ejemplo, el riesgo de contrapartida que conllevan este tipo de coberturas. Sin embargo, estas estrategias de gestión pueden resultar infructuosas, pudiendo perjudicar el negocio, la situación financiera, los resultados de operaciones y la generación de caja del Grupo.

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

## **1.2. Riesgos operacionales**

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

Una parte importante del éxito de la estrategia de crecimiento de Urbas consiste en la adquisición de sociedades con actividades o presencia en mercados estratégicos o activos inmobiliarios con potencial económico y/o a precios atractivos. En el contexto económico actual, las posibilidades de crecimiento mediante adquisiciones dependerán fundamentalmente de que el Grupo sea capaz de identificar oportunidades y disponga de los recursos financieros, propios o ajenos, necesarios para llevar a cabo la adquisición planteada. Por tanto, si en el futuro el Grupo Urbas no pudiese llevar a cabo adquisiciones de sociedades y/o activos debidos, entre otras causas, a la escasez de financiación o a las dificultades en las negociaciones para su adquisición, o no pudiese adquirir propiedades en condiciones favorables,

su crecimiento podría verse limitado y retrasar el cumplimiento de las previsiones incluidas en su plan de negocio.

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

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

\* Incluye la contraprestación de la adquisición, el valor de adquisición de unos terrenos y los compromisos de deuda o pasivos asumidos.

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

Las adquisiciones del ejercicio 2021, aportaron al Grupo Urbas en dicho ejercicio ingresos ordinarios por importe de 175.478 miles de euros, un resultado de explotación (EBIT) de 20.356 miles de euros (que incluye un ingreso por toma de control de sociedades adquiridas de 20.542 miles de euros y un resultado antes de impuestos (beneficio) de 17.049 miles de euros entre la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2021. Las adquisiciones del primer semestre del ejercicio 2022, aportaron al Grupo Urbas en dicho ejercicio ingresos ordinarios por importe de 1.122 miles de euros, un resultado de explotación (EBIT) negativo de (69) miles de euros, y un resultado (pérdida) antes de impuestos de (74) miles de euros entre la fecha de adquisición y el 30 de junio de 2022. Urbas no puede garantizar que dichas o futuras adquisiciones vayan a tener éxito ni que, en caso de que lo sean, generen para el Grupo los beneficios y sinergias esperadas. Asimismo, las mencionadas adquisiciones implican riesgos adicionales, como la existencia de hechos imprevistos, vicios o contingencias materiales que no hubieran sido identificados durante la realización de los procesos de revisión ("due diligence") de la situación financiera, legal, laboral, fiscal y técnica, y/o una valoración independiente del negocio de las entidades o activos a adquirir, efectuados con carácter previo a la adquisición o dificultades en la integración de las operaciones

adquiridas que podrían causar alteraciones o redundancias. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría, entre otras cuestiones, determinar la necesidad de incurrir en costes superiores a los estimados (que pudieran incluso hacer necesario acometer ajustes en el negocio) y requerir un nivel de dedicación y atención por parte de la dirección y el personal del Grupo que merme sus recursos o impida que los mismos se destinen al desarrollo de otras actividades propias del negocio del Grupo Urbas, lo que podría generar posibles efectos adversos sobre los ingresos operativos del Grupo.

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

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

### 1.2.2. La fluctuación de los precios de los materiales de construcción y materias primas podría afectar negativamente al Emisor

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

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

	Acero	Aluminio	Cobre	Energía
Variación precio medio enero 2021 a septiembre 2022 (ambos inclusive)	77%	9%	(6)%	118%

Fuente: Estudio Evolución de los precios de las materias primas y su impacto en las obras de fecha 6 de octubre de 2022. Asociación Nacional de Constructores Independientes (ANCI).

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

(resto de página dejada intencionalmente en blanco).

Tipo de obra	2021	Enero 2021 a septiembre 2022
Carreteras	19 % - 20%	33%
Ferroviaria	13%	20%
Portuarias	13% - 15%	26%
Hidráulicas	11%	21%
Edificación	8% - 10%	12%

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

En términos económicos, la coyuntura presente y previsible en el corto plazo es la de un fuerte incremento del nivel de precios de las materias primas, lo que ha derivado a su vez en un auge de la inflación (en España, la tasa de variación anual del IPC alcanzó en 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.

En el primer semestre de 2022, el aumento de precios mencionado ha supuesto un incremento de costes estimado en 5.851 miles de euros. 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 compensar y mitigar el aumento de costes experimentado en el primer semestre del ejercicio 2022.

### **1.2.3. Riesgo de incumplimiento de las previsiones y estimaciones incluidas en el plan de negocio**

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

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

### **1.3. Riesgos legales**

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

Urbas y las sociedades del Grupo son parte y pueden ser parte en el futuro en litigios, reclamaciones de carácter fiscal y otros procedimientos judiciales en el curso ordinario de sus negocios cuyo resultado es impredecible (véase sección 2.8 del presente Documento Base Informativo).

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

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

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



#### **1.4. Riesgos específicos de los valores**

Los principales riesgos de los Pagarés que se emiten son los siguientes:

##### **1.4.1. Riesgo de calificación**

Los Pagarés emitidos bajo el Programa no serán calificados. En la medida en que cualquier agencia de calificación asigne un rating a los Pagarés o al Emisor, dicho rating podría no reflejar el potencial impacto de todos los riesgos relativos a la estructura, mercado, los factores adicionales descritos anteriormente y otros factores que pudieran afectar al valor de los Pagarés. La presencia o ausencia de rating no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener valores.

##### **1.4.2. Riesgo de mercado**

El precio de mercado de los Pagarés podría estar sujeto a fluctuaciones significativas en respuesta a variaciones reales o previstas en las valoraciones del Emisor, resultados operativos, evolución adversa del negocio, cambios en el entorno regulatorio en el que opera el Emisor, cambios en las estimaciones financieras por analistas de valores y la venta real o prevista de un largo número de Pagarés, así como otros factores. 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 Pagarés sin tener en cuenta los resultados operativos, la situación financiera o las perspectivas del Emisor.

Los Pagarés son valores de renta fija y su precio en el mercado está sometido a posibles fluctuaciones, principalmente por la evolución de los tipos de interés. Por tanto, el Emisor no puede asegurar que los Pagarés se negocien a un precio de mercado igual o superior al precio de suscripción de los mismos.

##### **1.4.3. Riesgo de crédito**

Los Pagarés están garantizados por el patrimonio del Emisor. El riesgo de crédito de los Pagarés 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.

##### **1.4.4. Riesgo de variaciones en la calidad crediticia del Emisor**

La calidad crediticia del Emisor se puede ver empeorada como consecuencia de un aumento del endeudamiento, así como por un deterioro de las ratios financieras, lo que representaría un empeoramiento en la capacidad del Emisor para hacer frente a los compromisos de su deuda.

##### **1.4.5. Riesgo de liquidez**

Es el riesgo de que los inversores no encuentren contrapartida para los Pagarés cuando quieran materializar la venta de los mismos antes de su vencimiento. Aunque, para mitigar este riesgo, se va a solicitar la incorporación de los Pagarés que se emitan de acuerdo con lo previsto en este Documento Base Informativo en el MARF, no es posible asegurar que vaya a producirse una negociación activa en el mercado.

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. En consecuencia, los inversores podrían no encontrar contrapartida para los valores.

##### **1.4.6. Riesgo de compensación y liquidación**

Los Pagarés 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 Pagarés, será llevada a cabo en los sistemas de IBERCLEAR. Por tanto, los tenedores de Pagarés podrían depender de la funcionalidad de los sistemas de IBERCLEAR.

La titularidad de los Pagarés se acreditará mediante anotaciones en cuenta, y cada persona que figure en el Registro Central gestionado por IBERCLEAR o, según el caso, en el registro contable de la

correspondiente entidad participante en IBERCLEAR como titular de los Pagarés se presumirá, salvo que la legislación española exija otra cosa, titular legítimo de los Pagarés.

El Emisor cumplirá su obligación de pago realizando los pagos a través de IBERCLEAR. Los tenedores de Pagarés 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 titulares de los Pagarés 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.

#### **1.4.7. Idoneidad de la inversión para cada inversor profesional o contraparte elegible**

Cada posible inversor cualificado en los Pagarés 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 Pagarés, 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 Pagarés, y el impacto que dicha inversión tendrá en su cartera;
- (iii) disponer de suficientes recursos financieros y liquidez para soportar todos los riesgos de inversión en los Pagarés;
- (iv) comprender en profundidad los términos de los Pagarés, así como el comportamiento de los mercados financieros y, en particular, el del MARF; y
- (v) evaluar posibles escenarios económicos, de tipos de interés y otros factores que pueden afectar a su inversión y su capacidad de asumir riesgos.

#### **1.4.8. Orden de prelación**

De acuerdo con la clasificación y orden de prelación de créditos establecidos en 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 ("**Ley Concursal**"), en caso de concurso del Emisor, los créditos que tengan los inversores en virtud de los Pagarés tendrán, con carácter general, la clasificación de créditos ordinarios (acreedores comunes), situándose por detrás de los créditos privilegiados y por delante de los 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:

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Los créditos de que fuera titular alguna de las personas especialmente relacionadas con el deudor a las que se refiere los artículos 282, 283 y 284 de la Ley Concursal.

## **2. DENOMINACIÓN SOCIAL COMPLETA DEL EMISOR, CON SU DOMICILIO Y DATOS IDENTIFICATIVOS**

### **2.1. 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 Gobelos 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](http://www.grupourbas.com).

A la fecha del presente Documento Base Informativo, el capital social de Urbas es de 437.374.459,46 euros, dividido en 43.737.445.946 acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta nominativas de una única clase y serie y de un valor nominal de 0,010 euros cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones de Urbas admitidas a negociación en las Bolsas de Madrid y Barcelona ascienden a 12.978.405.946.

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

<b>Capital social</b>	<b>Número acciones</b>	<b>Importe capital social (€)</b>	<b>Precio emisión por acción (€/acción)</b>
<b>Saldo a 1 de enero de 2020</b>	<b>34.518.631.163</b>	<b>345.186.311,63</b>	
<b>Ampliación de capital</b>			
Compensación de créditos (julio 2020)	120.910.852	1.209.108,52	0,0125
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>34.639.542.015</b>	<b>346.395.420,15</b>	
<b>Ampliación de capital</b>			
Conversión de obligaciones (agosto 2021)	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
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>43.451.127.737</b>	<b>434.511.277,37</b>	
<b>Ampliación de capital</b>			
Conversión de obligaciones (febrero 2022)	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
<b>Saldo a la fecha Documento Base Informativo</b>	<b>43.737.445.946</b>	<b>437.374.459,46</b>	

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.

## 2.2. 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:

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

### 1) Promoción inmobiliaria

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

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 al 31 de diciembre de 2021 ascienden a 361.220 miles de euros.

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

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

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.

## 2) 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:

- (i) Edificación residencial: comprende la construcción de viviendas, urbanizaciones y aparcamientos entre otros.
- (ii) Edificación no residencial: comprende la construcción de edificaciones para uso no residencial, incluyendo centros administrativos, sanitarios, culturales y deportivos, entre otros.
- (iii) Obra civil: comprende el diseño y construcción de carreteras, puentes, canales, túneles, infraestructuras ferroviarias, obras aeroportuarias, hidráulicas, portuarias y marítimas entre otras.
- (iv) 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.

Al 30 de junio de 2022, la cartera de infraestructuras y edificación asciende a de 654.307 miles de euros, y el número medio de empleados en dicho período se sitúa en 778 empleados. En este período, adquirió firmeza la sentencia judicial que aprobó la propuesta de modificación del convenio de acreedores de Joca

resultando en una quita deuda financiera concursal (ingreso financiero) por importe de 14.844 miles de euros.

	<b>2021</b>	<b>Var. 21-20</b>	<b>2020</b>
	<b>Miles de euros</b>	<b>%</b>	<b>Miles de euros</b>
Importe neto de la cifra de negocios	184.471	1.104	15.317
Resultado de explotación (EBIT)	6.648	-17	7.998
EBITDA (*)	12.933	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:

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

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:

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

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

3) 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:

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

4) 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.

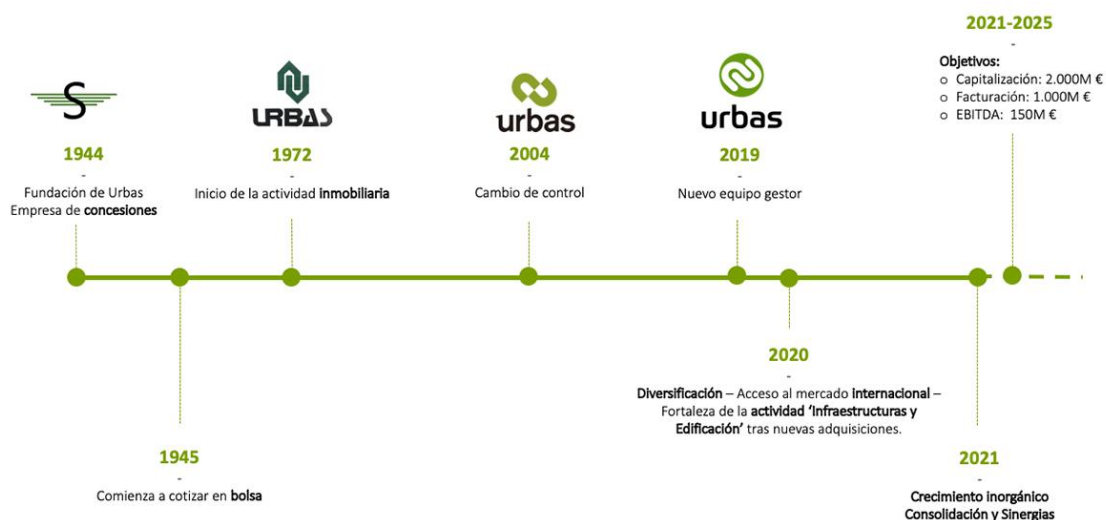
Durante el primer semestre de 2022, el Grupo Urbas obtuvo unos ingresos de la actividad de servicios de 1.122 miles de euros, un resultado (pérdida) de explotación de (65) miles de euros, un resultado financiero negativo de (4) miles de euros, y un resultado (pérdida) antes de impuestos de (73) miles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

### 2.3. 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 Murias 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).

#### **2.4. 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 financiados (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.

## 2.5. Órganos administrativos, de gestión y de supervisión y alta dirección

### 2.5.1. 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 <sup>1)</sup>	Presidente y Consejero delegado	Ejecutivo	08/07/2022	08/07/2026	
Sanzar Asesoría, S.L. <sup>(1)</sup>	Vocal y Consejero Coordinador	Independiente	28/06/2019	27/06/2023	
D. Adolfo José Guerrero Hidalgo	Vocal	Ejecutivo	08/07/2022	08/07/2026	
D. Pablo Cobo Moral	Vocal	Ejecutivo	08/07/2022	08/07/2026	
D. Jesús García de Ponga	Vocal	Independiente	06/08/2021	05/08/2025	
D. Jaime Polanco Soutillo	Vocal	Independiente	06/08/2021	05/08/2025	
D. Joao Jose De Gouveia	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		

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

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

#### (i) 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.

(ii) **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.

(iii) **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.

(iv) **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.

(v) **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.

(vi) **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.

(vii) **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).

(viii) **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.

### 2.5.2. 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:

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

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

### 2.5.3. 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:

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

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

### 2.5.4. 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:

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

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

(i) **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.

(ii) **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.

(iii) **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.

(iv) **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.

(v) **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.

(vi) **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.

(vii) **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.

(viii) **D. Jesús Franco**

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

Reunidas, multinacional española especializada en ingeniería y construcción del sector del petróleo y del gas.

(ix) **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.

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

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

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

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

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

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

## 2.7. Información financiera

### 2.7.1. Cuentas anuales consolidadas e individuales auditadas del Emisor correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2021, e Informe Financiero semestral correspondiente al año 2022

Se adjuntan como **Anexo I** 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 al ejercicio 2021 y 2020; y
- (ii) los estados financieros intermedios resumidos consolidados e individuales del primer semestre de 2022.

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 al 31 de diciembre de 2021, consistente en el acuerdo alcanzado el 19 de abril de 2022 respecto a la modificación del acuerdo de adquisición del grupo Joca.

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.*

## **2.8. 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, a excepción de aquellos descritos a continuación:

(i) Querrela interpuesta por la Fiscalía Anticorrupción contra Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus administradores

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

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

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

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

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

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

No hay reconocida una provisión relativa a este litigio en las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2021 al considerar los administradores del Emisor que lo dispuesto en el auto constituye un pasivo



contingente, ya que la probabilidad de que se produzcan salidas de caja es remota, existiendo incertidumbres en cuanto a la cuantía y vencimiento de cualquier eventual salida de caja, y por lo tanto dicho pasivo contingente no debe reconocerse en el balance consolidado.

(ii) Urbas Maroc S.a.r.L – Procedimiento Judicial contra Attijariwafa Bank

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

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

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

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

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

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

(iii) Proceso ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT)

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

(iv) Procedimiento de concurso de acreedores en las sociedades participadas Joca Ingeniería y Construcción, S.A. ("Joca") y su filial Sistemas de Automatismo de Control, S.A. ("Saconsa")

Joca Ingeniería y Construcción, S.A.

En fecha 18 de noviembre de 2011, la entidad adquirida en 2021, Joca Ingeniería y Construcción, S.A. ("Joca") presentó ante el Juzgado Mercantil 1 de Badajoz la comunicación de situación de insolvencia y el inicio de negociaciones para la obtención de adhesiones a una Propuesta Anticipada de Convenio (en

adelante, "**PAC**") a los efectos previstos en los artículos 5 bis y 15.3 de la Ley Concursal (en su redacción vigente en aquel momento).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Opción A:

- Quita del 73% sobre el crédito pendiente de pago (deuda inicial, antes de quitas, menos pagos realizados).
- Espera: una vez minorado el importe de la quita, será satisfecho en el plazo de 5 años desde firmeza de la resolución judicial que apruebe la PMC, con el siguiente calendario de pagos:

- 1.- Primer año de carencia.
- 2.- Segundo año el 25% total crédito aplicada la quita.
- 3.- Tercer año el 25% total crédito aplicada la quita.
- 4.- Cuarto año el 25% total crédito aplicada la quita.
- 5.- Quinto año el 25% total crédito aplicada la quita.

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

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

#### Opción B:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- El primer año de carencia.
- En el segundo año se pagará el 12%.
- En el tercer año se pagará el 12%.
- En el cuarto año se pagará el 12%.
- En el quinto año se pagará el 12%.
- En el sexto año se pagará el 12%.

- En el séptimo año se pagará el 12%.
- En el octavo año se pagará el 12%.
- En el noveno año se pagará el restante 16%.

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

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

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

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

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

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

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

Opción A:

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

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

Opción B:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. DENOMINACIÓN COMPLETA DE LA EMISIÓN DE VALORES**

«Programa de Pagarés Urbas Grupo Financiero 2022».

### **4. PERSONAS RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN**

D. Iván Cuadrado López, en nombre y representación del Emisor, asume la responsabilidad por el contenido de este Documento Base Informativo de incorporación de Pagarés, conforme al acuerdo del Consejo de Administración del Emisor adoptado el 14 de diciembre de 2021.

D. Iván Cuadrado López asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, 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.

### **5. FUNCIONES DEL ASESOR REGISTRADO DEL MARF**

Analistas Financieros Internacionales, S.A. ("AFI"), 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.

Como consecuencia de dicha designación, AFI se ha comprometido a colaborar con el Emisor al objeto de que pueda cumplir con las obligaciones y responsabilidades que habrá de asumir al incorporar sus emisiones al MARF, actuando como interlocutor especializado entre ambos, MARF y el Emisor, y como medio para facilitar la incorporación y el desenvolvimiento del Emisor en el régimen de negociación de los Pagarés.

Así, AFI deberá facilitar al MARF las informaciones periódicas que éste 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 MARF".

AFI, como asesor registrado del Emisor, asesorará a éste (i) en la incorporación al MARF de los Pagarés que emita, (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 la normativa del MARF, y (iv) con el objeto de que la información cumpla con las exigencias de dicha normativa.

En su condición de asesor registrado, AFI, con motivo de la solicitud de incorporación de los valores al MARF, asesorará al Emisor:

- (i) en la incorporación al MARF de los Pagarés emitidos bajo el Programa de Pagarés;
- (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 la normativa del MARF; y
- (iv) en la revisión de que la información cumpla con las exigencias de dicha normativa del MARF.

En el ejercicio de la citada función esencial de asistir al Emisor en el cumplimiento de sus obligaciones, AFI, como asesor registrado, con motivo de la solicitud de incorporación de los Pagarés al MARF:

- (i) ha comprobado que el Emisor cumple con los requisitos que la regulación del MARF exige para la incorporación de los Pagarés al mismo; y
- (ii) ha asistido al Emisor en la elaboración del Documento Base Informativo, ha revisado toda la información que éste ha aportado al MARF con motivo de la solicitud de incorporación de los Pagarés al MARF y ha comprobado 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 Pagarés en el MARF, AFI, como asesor registrado:

- (i) revisará la información que el Emisor prepare para remitir al MARF con carácter periódico o puntual, y verificará que la misma 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 los Pagarés al MARF, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos para evitar el incumplimiento de las citadas obligaciones;
- (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; y
- (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 MARF considere relevantes.

A los efectos anteriores, AFI, como asesor registrado, realizará las siguientes actuaciones:

- (i) 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 Pagarés;
- (ii) suscribirá las declaraciones que, con carácter general, se hayan previsto en la normativa como consecuencia de la incorporación de los Pagarés al MARF, así como en relación con la información exigible a las empresas con valores incorporados al mismo; y
- (iii) 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.

## **6. SALDO VIVO MÁXIMO**

El saldo vivo máximo del programa de pagarés es de CINCUENTA MILLONES DE EUROS (50.000.000.-€).

Este importe se entiende como saldo máximo vivo que puede alcanzar en cada momento la suma del nominal de los Pagarés en circulación (esto es, emitidos y no vencidos) emitidos al amparo del Programa e incorporados al MARF en cada momento de acuerdo con lo previsto en el Documento Base Informativo.

## **7. DESCRIPCIÓN DEL TIPO Y LA CLASE DE LOS VALORES. NOMINAL UNITARIO**

Los Pagarés son valores emitidos al descuento, que representan una deuda para su Emisor, devengan intereses y son reembolsables por su nominal al vencimiento.

Para cada emisión de Pagarés con el mismo vencimiento se asignará un código ISIN.

Cada pagaré tendrá un valor nominal de cien mil euros (100.000.-€), por lo que el número máximo de pagarés vivos en cada momento no podrá exceder de quinientos (500).

## **8. LEGISLACIÓN SEGÚN LA CUAL SE HAN CREADO LOS VALORES**

El régimen legal aplicable a los Pagarés será el previsto en cada momento en la legislación española y, en particular, en la Ley del Mercado de Valores, en la Ley de Sociedades de Capital y en aquellas otras normas que las desarrollen o complementen.

Los Pagarés se registrarán de conformidad con la legislación española y los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid tendrán jurisdicción exclusiva para el conocimiento de cualquier discrepancia que pudiera surgir en relación con los Pagarés.

## **9. REPRESENTACIÓN MEDIANTE ANOTACIONES EN CUENTA**

Los Pagarés que se incorporen al MARF al amparo del presente Programa estarán representados por anotaciones en cuenta, tal y como está previsto por los mecanismos de negociación en el MARF, de acuerdo con lo dispuesto en (i) el artículo 8.3 de la Ley del Mercado de Valores; y (ii) el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial, tal y como el mismo ha sido modificado por el Real Decreto 827/2017, de 1 de septiembre.

IBERCLEAR, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1, junto con sus Entidades Participantes, será la entidad encargada del registro contable de los Pagarés.

## **10. DIVISA DE LA EMISIÓN**

Los Pagarés que se emitan bajo este Programa de Pagarés estarán denominados en Euros (€).

## **11. CLASIFICACIÓN DE LOS VALORES. ORDEN DE PRELACIÓN**

Los Pagarés que se emitan no tendrán garantías reales ni personales de terceros. En consecuencia, será el Emisor quien responda con su patrimonio frente a los inversores en virtud de los Pagarés.

Conforme al orden de prelación de créditos establecido en la Ley Concursal, en caso de concurso del Emisor, los créditos de los titulares de los Pagarés tendrán con carácter general la clasificación de créditos ordinarios, y estarían situados por detrás de los acreedores con privilegio que a la fecha tenga el Emisor, en el mismo nivel que el resto de los acreedores comunes y 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) y no gozarían de preferencia entre ellos.

## **12. DESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS VINCULADOS A LOS VALORES Y PROCEDIMIENTO PARA EL EJERCICIO DE LOS MISMOS. MÉTODO Y PLAZOS PARA EL PAGO DE LOS VALORES Y PARA LA ENTREGA DE LOS MISMOS**

Conforme a la legislación vigente, los Pagarés que se emitan bajo este Programa de Pagarés carecerán, para el inversor que los adquiriera, de cualquier derecho político presente y/o futuro sobre el Emisor.

Los derechos económicos y financieros para el inversor asociados a la adquisición y tenencia de los pagarés serán los derivados de las condiciones de tipo de interés, rendimientos y precios de amortización con que se emitan y que se encuentran en las secciones 14 y 16 siguientes.

La fecha de desembolso de los valores emitidos coincidirá con la fecha de emisión de los mismos. Su precio de emisión será abonado al Emisor por la Entidad Colaboradora (conforme este término se encuentra definido en la sección 15 siguiente) o por los inversores, según el caso, a través del Agente de Pagos (conforme este término se encuentra definido en la sección 15 siguiente), en su condición de Agente de Pagos, en la cuenta que éste le indique en cada fecha de emisión.

Se podrá expedir por la Entidad Colaboradora o por el Emisor, según el caso, un certificado de adquisición, nominativo y no negociable. Dicho documento acreditará provisionalmente la suscripción de los Pagarés hasta que se practique la oportuna anotación en cuenta, que otorgará a su titular el derecho a solicitar el pertinente certificado de legitimación.

Igualmente, el Emisor comunicará el desembolso, mediante el correspondiente certificado, a MARF y a IBERCLEAR.

### 13. FECHA DE EMISIÓN. PLAZO DE VIGENCIA DEL PROGRAMA

La vigencia del Programa de Pagarés es de un (1) año a partir de la fecha de incorporación de este Documento Base Informativo por parte del MARF.

Al tratarse de un Programa de Pagarés de tipo continuo, los Pagarés podrán emitirse, suscribirse e incorporarse al MARF cualquier día durante la vigencia del mismo. No obstante, el Emisor se reserva la posibilidad de no emitir Pagarés cuando lo estime oportuno, de acuerdo con las necesidades de tesorería del Emisor o porque encuentre condiciones de financiación más ventajosas.

En las certificaciones complementarias de cada emisión al amparo del Programa se establecerá la fecha de emisión y la fecha de desembolso de los Pagarés. La fecha de emisión, desembolso e incorporación de los Pagarés no podrá ser posterior a la fecha de expiración de este Programa.

### 14. TIPO DE INTERÉS NOMINAL. INDICACIÓN DEL RENDIMIENTO Y MÉTODO DE CÁLCULO

El rendimiento de los Pagarés se fijará en cada emisión.

Los Pagarés se emitirán al tipo de interés acordado entre el Emisor y la Entidad Colaboradora (tal y como este término se define en el apartado 15 siguiente) o los inversores, según sea el caso. El rendimiento quedará implícito en el nominal del Pagaré, a rembolsar en la fecha de su vencimiento.

Al ser valores emitidos al descuento y tener una rentabilidad implícita, el importe efectivo a desembolsar por el inversor varía de acuerdo con el tipo de interés de emisión y plazo acordados.

Así, el importe efectivo de cada Pagaré se puede calcular aplicando las siguientes fórmulas:

- (1) Cuando el plazo de emisión sea inferior o igual a 365 días:

$$E = \frac{N}{1 + i_n \frac{d}{365}}$$

- (2) Cuando el plazo de emisión sea superior a 365 días:

$$E = \frac{N}{(1 + i_n)^{d/365}}$$

---

**N** importe nominal del pagaré.

---

**E** importe efectivo del pagaré.

---

**d** número de días del período, hasta el vencimiento.

---

**i<sub>n</sub>** tipo de interés nominal, expresado en tanto por uno.

---

Se incluye una tabla de ayuda para el inversor donde se especifican las tablas de valores efectivos para distintos tipos de interés y plazos de amortización, incluyendo además una columna donde se puede observar la variación del valor efectivo del pagaré al aumentar en diez (10) días el plazo del mismo.



VALOR EFECTIVO DE UN PAGARÉ DE 100.000 EUROS NOMINALES  
(Plazo inferior al año)

Tipo Nominal (%)	7 DÍAS			14 DÍAS			30 DÍAS			60 DÍAS		
	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)
0.25	99.995.21	0.25	-6.85	99.990.41	0.25	-6.85	99.979.46	0.25	-6.85	99.958.92	0.25	-6.84
0.50	99.990.41	0.50	-13.69	99.980.83	0.50	-13.69	99.958.92	0.50	-13.69	99.917.88	0.50	-13.67
0.75	99.985.62	0.75	-20.54	99.971.24	0.75	-20.53	99.938.39	0.75	-20.52	99.876.86	0.75	-20.49
1.00	99.980.83	1.00	-27.38	99.961.66	1.00	-27.37	99.917.88	1.00	-27.34	99.835.89	1.00	-27.30
1.25	99.976.03	1.26	-34.22	99.952.08	1.26	-34.20	99.897.37	1.26	-34.16	99.794.94	1.26	-34.09
1.50	99.971.24	1.51	-41.06	99.942.50	1.51	-41.03	99.876.86	1.51	-40.98	99.754.03	1.51	-40.88
1.75	99.966.45	1.77	-47.89	99.932.92	1.76	-47.86	99.856.37	1.76	-47.78	99.713.15	1.76	-47.65
2.00	99.961.66	2.02	-54.72	99.923.35	2.02	-54.68	99.835.89	2.02	-54.58	99.672.31	2.02	-54.41
2.25	99.956.87	2.28	-61.55	99.913.77	2.27	-61.50	99.815.41	2.27	-61.38	99.631.50	2.27	-61.15
2.50	99.952.08	2.53	-68.38	99.904.20	2.53	-68.32	99.794.94	2.53	-68.17	99.590.72	2.53	-67.89
2.75	99.947.29	2.79	-75.21	99.894.63	2.79	-75.13	99.774.48	2.78	-74.95	99.549.98	2.78	-74.61
3.00	99.942.50	3.04	-82.03	99.885.06	3.04	-81.94	99.754.03	3.04	-81.72	99.509.27	3.04	-81.32
3.25	99.937.71	3.30	-88.85	99.875.50	3.30	-88.74	99.733.59	3.30	-88.49	99.468.59	3.29	-88.02
3.50	99.932.92	3.56	-95.67	99.865.93	3.56	-95.54	99.713.15	3.56	-95.25	99.427.95	3.55	-94.71
3.75	99.928.13	3.82	-102.49	99.856.37	3.82	-102.34	99.692.73	3.82	-102.00	99.387.34	3.81	-101.38
4.00	99.923.35	4.08	-109.30	99.846.81	4.08	-109.13	99.672.31	4.07	-108.75	99.346.76	4.07	-108.04
4.25	99.918.56	4.34	-116.11	99.837.25	4.34	-115.92	99.651.90	4.33	-115.50	99.306.22	4.33	-114.70
4.50	99.913.77	4.60	-122.92	99.827.69	4.60	-122.71	99.631.50	4.59	-122.23	99.265.71	4.59	-121.34

VALOR EFECTIVO DE UN PAGARÉ DE 100.000 EUROS NOMINALES

Tipo Nominal (%)	(Plazo inferior al año)			(Plazo igual al año)			(Plazo a más de un año)					
	90 DÍAS	180 DÍAS	365 DÍAS	90 DÍAS	180 DÍAS	365 DÍAS	731 DÍAS					
	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)	Precio Suscriptor (euros)	TIR/TAE (%)	+10 días (euros)
0.25	99.938.39	0.25	-6.84	99.876.86	0.25	-6.83	99.750.62	0.25	-6.82	99.501.19	0.25	-6.81
0.50	99.876.86	0.50	-13.66	99.754.03	0.50	-13.63	99.502.49	0.50	-13.60	99.006.10	0.50	-13.53
0.75	99.815.41	0.75	-20.47	99.631.50	0.75	-20.39	99.255.58	0.75	-20.32	98.514.69	0.75	-20.17
1.00	99.754.03	1.00	-27.26	99.509.27	1.00	-27.12	99.009.90	1.00	-26.99	98.026.93	1.00	-26.72
1.25	99.692.73	1.26	-34.02	99.387.34	1.26	-33.82	98.765.43	1.25	-33.61	97.542.79	1.25	-33.19
1.50	99.631.50	1.51	-40.78	99.265.71	1.51	-40.48	98.522.17	1.50	-40.18	97.062.22	1.50	-39.58
1.75	99.570.35	1.76	-47.51	99.144.37	1.76	-47.11	98.280.10	1.75	-46.70	96.585.19	1.75	-45.90
2.00	99.509.27	2.02	-54.23	99.023.33	2.02	-53.70	98.039.22	2.00	-53.18	96.111.66	2.00	-52.13
2.25	99.448.27	2.27	-60.93	98.902.59	2.27	-60.26	97.799.51	2.25	-59.60	95.641.61	2.25	-58.29
2.50	99.387.34	2.52	-67.61	98.782.14	2.53	-66.79	97.560.98	2.50	-65.98	95.175.00	2.50	-64.37
2.75	99.326.48	2.78	-74.28	98.661.98	2.79	-73.29	97.323.60	2.75	-72.31	94.711.79	2.75	-70.37
3.00	99.265.71	3.03	-80.92	98.542.12	3.04	-79.75	97.087.38	3.00	-78.59	94.251.96	3.00	-76.30
3.25	99.205.00	3.29	-87.55	98.422.54	3.30	-86.18	96.852.30	3.25	-84.83	93.795.46	3.25	-82.15
3.50	99.144.37	3.55	-94.17	98.303.26	3.56	-92.58	96.618.36	3.50	-91.02	93.342.27	3.50	-87.93
3.75	99.083.81	3.80	-100.76	98.184.26	3.82	-98.94	96.385.54	3.75	-97.17	92.892.36	3.74	-93.64
4.00	99.023.33	4.06	-107.34	98.065.56	4.08	-105.28	96.153.85	4.00	-103.27	92.445.69	3.99	-99.28
4.25	98.962.92	4.32	-113.90	97.947.14	4.34	-111.58	95.923.26	4.25	-109.32	92.002.23	4.24	-104.85
4.50	98.902.59	4.58	-120.45	97.829.00	4.60	-117.85	95.693.78	4.50	-115.33	91.561.95	4.49	-110.35

Dada la diversidad de tipos de emisión que previsiblemente se aplicarán a lo largo del Programa de Pagarés, no es posible predeterminar el rendimiento resultante para el inversor (TIR). En cualquier caso, se determinaría, para los Pagarés de hasta 365 días, por la fórmula que a continuación se detalla:

$$i = \left( \frac{N}{E} \right)^{\frac{365}{d}} - 1$$

en la que:

<b>i</b>	Tipo de interés efectivo anual expresado en tanto por uno.
<b>N</b>	Valor nominal del pagaré.
<b>E</b>	Importe efectivo en el momento de la suscripción o adquisición.
<b>d</b>	Número de días naturales comprendidos entre la fecha de emisión (inclusive) y la fecha de vencimiento (exclusive).

Para los plazos superiores a 365 días, la TIR es igual al tipo nominal del Pagaré descrito en este apartado.

## 15. ENTIDAD COLABORADORA, AGENTE DE PAGOS Y ENTIDADES DEPOSITARIAS

La entidad que colabora en el Programa de Pagarés (la "Entidad Colaboradora") es, a la fecha del presente Documento Base Informativo, la siguiente:

Denominación social: Beka Finance, S.V., S.A.  
N.I.F.: A-79203717

Domicilio: Calle Serrano 88, 6ª planta, 28006 (Madrid)

El Emisor ha firmado un contrato de colaboración con la Entidad Colaboradora para el Programa de Pagarés, que incluye la posibilidad de vender a terceros.

Asimismo, el Emisor podrá suscribir otros contratos de colaboración con nuevas entidades colaboradoras para la colocación de las emisiones de Pagarés, lo que será, en su caso, comunicado al MARF mediante el correspondiente anuncio de otra información relevante.

Beka Finance, S.V., S.A. actuará asimismo como agente de pagos (el "**Agente de Pagos**").

No hay una entidad depositaria de los Pagarés designada por el Emisor. Cada suscriptor de los Pagarés designará, de entre las entidades participantes en IBERCLEAR, en qué entidad deposita los Pagarés.

#### **16. PRECIO DE AMORTIZACIÓN Y DISPOSICIONES RELATIVAS AL VENCIMIENTO DE LOS VALORES. FECHA Y MODALIDADES DE AMORTIZACIÓN**

Los Pagarés que se emitan al amparo del Programa se amortizarán por su valor nominal en la fecha indicada en el documento acreditativo de adquisición con aplicación, en su caso, de la retención a cuenta que corresponda.

Al estar prevista la incorporación a negociación en el MARF, la amortización de los Pagarés se producirá de acuerdo con las normas de funcionamiento del sistema de compensación y liquidación de dicho mercado, abonándose, en la fecha de vencimiento, el importe nominal del Pagaré al titular legítimo del mismo, siendo el Agente de Pagos la entidad encargada de ello, quien no asume obligación ni responsabilidad alguna en cuanto al reembolso por parte del Emisor de los Pagarés a su vencimiento.

En el caso de que el reembolso coincidiera con un día inhábil según el calendario TARGET 2 (*Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System*), se demorará el reembolso al primer día hábil posterior, sin que este supuesto pueda tener efecto sobre el importe que deba satisfacerse.

#### **17. PLAZO VÁLIDO EN EL QUE SE PUEDE RECLAMAR EL REEMBOLSO DEL PRINCIPAL**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 1.964 del Código Civil, la acción para exigir el reembolso del nominal de los Pagarés prescribirá a los cinco (5) años.

#### **18. PLAZO MÍNIMO Y MÁXIMO DE EMISIÓN**

Durante la vigencia del Programa se podrán emitir e incorporar Pagarés al MARF que podrán tener un plazo de amortización de entre tres (3) días hábiles y setecientos treinta y un (731) días naturales (es decir, veinticuatro (24) meses).

#### **19. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA**

Los Pagarés no incorporarán opción de amortización anticipada ni para el Emisor (*call*) ni para el titular del pagaré (*put*).

No obstante lo anterior, los Pagarés podrán amortizarse anticipadamente siempre que, por cualquier causa, obren en poder y posesión legítima del Emisor.

#### **20. RESTRICCIONES A LA LIBRE TRANSMISIBILIDAD DE LOS VALORES**

Según la legislación vigente, no existen restricciones particulares, ni de carácter general, a la libre transmisibilidad de los Pagarés que se prevé emitir.

#### **21. FISCALIDAD DE LOS VALORES**

De conformidad con lo dispuesto en la legislación en vigor, los Pagarés se califican como activos financieros con rendimiento implícito. Las rentas derivadas de los mismos se conceptúan como rendimientos del capital mobiliario y están sometidas a los impuestos personales sobre la renta (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("**IRPF**"), Impuesto sobre Sociedades ("**IS**") e 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.

Con carácter enunciativo, aunque no excluyente, la normativa aplicable será:

- (1) 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**").
- (2) 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**").
- (3) 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 ("**Ley del IRPF**") así como 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 ("**Reglamento del IRPF**").
- (4) Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, ("**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 ("**Reglamento del IS**").
- (5) 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 ("**Ley del IRNR**") y el Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no residentes ("**Reglamento del IRNR**").
- (6) Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio ("**Ley del IP**").
- (7) Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("**Ley del ISD**").
- (8) Ley del Mercado de Valores.
- (9) Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido ("**Ley del IVA**").
- (10) 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 ("**Ley del ITPAJD**").
- (11) Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego ("**Ley de medidas contra el fraude fiscal**").

Todo ello, sin perjuicio de los regímenes tributarios forales que pudieran resultar de aplicación conforme a lo establecido en el Concierto y Convenio económico en vigor, 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.

Como regla general, para proceder a la enajenación u obtención del reembolso de activos financieros con rendimiento implícito que deban ser objeto de retención en el momento de su transmisión, amortización o reembolso, habrá de acreditarse la previa adquisición de los mismos con intervención de los fedatarios o instituciones financieras obligadas a retener, así como el precio al que se realizó la operación. Las entidades financieras a través de las que se efectúe el pago de intereses o que intervengan en la transmisión, amortización o reembolso de los valores, estarán obligadas a calcular el rendimiento imputable al titular del valor e informar del mismo, tanto al titular como a la Administración Tributaria a la que, asimismo, proporcionarán los datos correspondientes a las personas que intervengan en las operaciones antes enumeradas.

Igualmente, la tenencia de los Pagarés está sujeta en su caso, a la fecha de devengo de los respectivos impuestos, al Impuesto sobre el Patrimonio y al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en virtud de lo dispuesto en cada caso en la normativa vigente.

En cualquier caso, dado que este extracto no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones de orden tributario, es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de los Pagarés objeto de emisión consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar

un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores y potenciales inversores deberán tener en cuenta los cambios que la legislación o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro.

## **21.1 Inversores personas físicas con residencia fiscal en territorio español**

### Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Con carácter general, los rendimientos obtenidos por los titulares de Pagarés que tengan la condición de contribuyentes por el IRPF con motivo de su transmisión, reembolso o amortización, 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.

La diferencia entre el valor de suscripción o adquisición del Pagaré y su valor de transmisión, amortización, canje o reembolso se integrará en la base imponible del ahorro del ejercicio en el que se produzca la venta, amortización o reembolso, tributando al tipo impositivo vigente en cada momento. A la fecha de este Documento Base Informativo, los tipos impositivos vigentes son (i) del 19% para los primeros 6.000 euros de renta del ahorro; (ii) del 21% para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros; (iii) del 23% para las rentas comprendidas entre 50.000,01 euros y 200.000 euros; y del 26% para las rentas que excedan de 200.000,01 euros, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

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

a) 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.

b) En el caso de transmisión, reembolso o amortización de los valores, los gastos accesorios de adquisición y enajenación, de acuerdo con el artículo 25.2.b) de la Ley del IRPF. A efectos del cálculo de la base de retención, no se considerarán dichos gastos accesorios, de acuerdo con el artículo 93.2 del Reglamento 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.

Para proceder a la transmisión o reembolso de los Pagarés 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 correspondiente operación. La entidad emisora no podrá proceder al reembolso cuando el tenedor no acredite su condición mediante el oportuno certificado de adquisición.

Con carácter general, los rendimientos de capital mobiliario obtenidos por la inversión en activos financieros con rendimiento implícito, como es el caso de los Pagarés, 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%. 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:

- (i) En el caso de rendimientos obtenidos por la transmisión de Pagarés, la entidad financiera que actúe por cuenta del transmitente será la obligada a practicar la retención correspondiente; y
- (ii) En el caso de rendimientos obtenidos por el reembolso y amortización de Pagarés, la entidad obligada a retener será la entidad emisora, salvo que se haya encomendado a una entidad financiera la materialización de esas operaciones, en cuyo caso será esta última la obligada a retener.

Asimismo, en la medida en que a los Pagarés les resulte de aplicación el régimen contenido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014, será de aplicación, en los Pagarés emitidos a un plazo igual o inferior a 12 meses, el régimen de información dispuesto en el artículo 44 del RD 1065/2007.

#### Impuesto sobre el Patrimonio

Cada uno de los titulares de los Pagarés que sea persona física residente 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 Pagarés, al tratarse de valores representativos de la cesión a terceros de capitales propios, negociados en mercados organizados, se computarán, de acuerdo con el artículo 13 de la Ley del IP, según su valor de negociación media del cuarto trimestre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley del IP que, a estos efectos, fija un mínimo exento de 700.000 euros por cada contribuyente, de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 3,5%, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma y de las reducciones y/o bonificaciones aplicables.

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.

#### Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las transmisiones de Pagarés a título lucrativo (por causa de muerte -herencia o legado- o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("ISD") 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.

De acuerdo con la normativa estatal, 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.

## **21.2 Inversores personas jurídicas con residencia fiscal en territorio español**

#### Impuesto sobre Sociedades

Los rendimientos obtenidos por sujetos pasivos del IS procedentes de los Pagarés estarán exceptuados de la obligación de retener siempre que los Pagarés (i) estarán representados mediante anotaciones en cuenta y (ii) se negocien en un mercado secundario oficial de valores español o en el MARF. En caso de no cumplirse ambos requisitos, la retención, con el carácter de pago a cuenta del IS, se practicará al tipo en vigor del 19%. La retención a cuenta que en su caso se practique, será deducible de la cuota del IS. Las entidades de crédito y demás entidades financieras que formalicen con sus clientes contratos de cuentas basadas en operaciones sobre activos financieros estarán obligadas a retener respecto de los rendimientos obtenidos por los titulares de las citadas cuentas.

El procedimiento para hacer efectiva la exención descrita en el párrafo anterior, será el contenido en la Orden de 22 de diciembre de 1999, sin perjuicio del régimen de información contenido en el artículo 44 del RD 1065/2007.

Para proceder a la transmisión o reembolso de los activos 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 emisora o la entidad financiera encargada de la operación.

Las entidades financieras que intervengan en las operaciones de transmisión o reembolso estarán obligadas a calcular el rendimiento imputable al titular del Pagaré e informar del mismo tanto al titular como a la Administración Tributaria.

No obstante lo anterior, 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 aplicable para hacer efectiva la exención de retención, en los valores emitidos a un plazo igual o inferior a 12 meses, el procedimiento previsto 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.

Para el caso de que la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014 no resultara de aplicación o, resultando de aplicación, el periodo de amortización de los Pagarés fuera superior a 12 meses, resultarán de aplicación las obligaciones generales de información.

#### Impuesto sobre el Patrimonio

Las personas jurídicas no están sujetas al IP.

#### Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las personas jurídicas no son contribuyentes del ISD.

### **21.3 Inversores no residentes en territorio español**

#### Impuesto sobre la Renta de no Residentes – Inversores no residentes en España con establecimiento permanente

Los rendimientos obtenidos por los titulares de los Pagarés que tengan la condición de contribuyentes por el IRNR tendrán la consideración de rentas obtenidas en España, con o sin establecimiento permanente, en los términos del artículo 13 de la Ley del IRNR.

Los rendimientos procedentes de los Pagarés obtenidos por un establecimiento permanente en España tributarán con arreglo a las normas del Capítulo III de la mencionada Ley del IRNR, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios para evitar la Doble Imposición suscritos por España con el país donde tenga residencia el inversor en cuestión (los "CDI").

Los citados rendimientos estarán excluidos de retención a cuenta del IRNR de la misma forma descrita para los sujetos pasivos del IS (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.

#### Impuesto sobre la Renta de no Residentes – Inversores no residentes en España sin establecimiento permanente

Los rendimientos de los Pagarés obtenidos por personas o entidades no residentes en España que actúen, a estos efectos, sin establecimiento permanente, tributarán con arreglo a las normas de la Ley del IRNR.

No obstante, en la medida en que se cumplan los requisitos previstos en la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014 y, cuando sea aplicable, el inversor no residente sin establecimiento permanente acredite su condición, los rendimientos derivados de los valores se encontrarán exentos en el IRNR en los mismos términos que los rendimientos derivados de la deuda pública, con independencia de la residencia fiscal del inversor, de acuerdo con lo previsto en el artículo 14.1 d) de la Ley del IRNR. En caso contrario, los rendimientos derivados de la diferencia entre el valor de amortización, transmisión, reembolso o canje de los valores emitidos bajo este Programa y su valor de suscripción o adquisición, obtenidos por inversores sin residencia fiscal en España, quedarán sujetos, con carácter general, a retención al tipo impositivo del 19%, sin perjuicio de los que resulte de los CDI firmados por España o de la aplicación de exenciones domésticas. Para la aplicación de lo dispuesto en los CDI o de las exenciones domésticas, 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 los valores emitidos a un plazo igual o inferior a 12 meses, para que sea aplicable la exención prevista en la Ley 10/2014 mencionada en el párrafo anterior, será necesario cumplir con el procedimiento previsto en el artículo 44 del RD 1065/2007, en la redacción dada por el Real Decreto 1145/2011, de 29 de julio.

Para el caso de que la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014 no resultara de aplicación o, resultando de aplicación, el periodo de amortización de los Pagará fuera superior a 12 meses, resultarán de aplicación las obligaciones generales de información.

#### Impuesto sobre el Patrimonio

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las personas físicas que no tengan su residencia habitual en territorio español de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la Ley del IRPF y que sean titulares a 31 de diciembre de cada uno de los citados años de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo, estarán sujetas al IP por obligación real.

Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros, aplicándoseles la escala de gravamen general del IP, cuyos tipos marginales oscilan para el año 2022 entre el 0,2% y el 3,5%, y sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma. La base imponible en este caso será el valor de negociación media del cuarto trimestre de cada año.

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

Asimismo, tras la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de septiembre de 2014 (asunto C-127/12), que conllevó la modificación de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley del IP con efectos 1 de enero de 2015, los contribuyentes no residentes que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo 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. Esta Disposición Adicional Cuarta ha sido subsecuentemente modificada por la Ley contra el fraude fiscal, en la que se hace referencia a la posibilidad por parte de todo contribuyente no residente (independientemente de si lo es en un estado de la Unión Europea, Espacio Económico Europeo o país tercero) de aplicar la normativa de 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.

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.

#### Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Conforme a la Ley del ISD, las personas físicas no residentes en España que adquieran los valores o derechos sobre los mismos 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 por la adquisición de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. El tipo efectivo oscilará entre el 0% y el 81,6%.

Con carácter general los no residentes están sujetos al ISD conforme a la normativa estatal del impuesto. No obstante lo anterior, la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de septiembre de

2014 (asunto C-127/12) determinó que el Reino de España había incumplido el ordenamiento jurídico comunitario al permitir que se establecieran diferencias de trato fiscal en las donaciones y sucesiones en las que intervenían no residentes en España al impedirles aplicar la normativa de las Comunidades Autónomas. Con el fin de eliminar los supuestos de discriminación, se modificó la Ley del Impuesto para introducir una serie de reglas que permitieran la plena equiparación del tratamiento en el impuesto en las situaciones discriminatorias indicadas por el Tribunal. En consecuencia, será posible la aplicación de los beneficios fiscales aprobados por determinadas Comunidades Autónomas a los residentes de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. A estos efectos:

- (i) En el caso de sucesiones, resultará de aplicación la normativa de la Comunidad Autónoma donde
  - (a) se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España en caso de que el causante fuera residente en la Unión Europea o el Espacio Económico Europeo; o
  - (b) el causante haya sido residente.
- (ii) En caso de donaciones, los contribuyentes no residentes, que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del periodo de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

Asimismo, el Tribunal Supremo ha emitido diversas sentencias (siendo la primera de ellas, de 19 de febrero de 2018, recurso número 62/2017) en las que determina que los sujetos residentes fuera de la Unión Europea y del Espacio Económico Europeo también pueden beneficiarse de las bonificaciones autonómicas del ISD como cualquier ciudadano español o residente en la Unión Europea y en el Espacio Económico Europeo. Concluye el Tribunal que lo contrario supone una vulneración de la libertad de circulación de capitales que, como el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha manifestado reiteradamente, aplica a países terceros. La Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda, en contestaciones a consultas vinculantes V3151-18 y V3193-18, ha admitido de facto la posibilidad de que este grupo de contribuyentes pueda optar también por aplicar la normativa de las Comunidades Autónomas. El Tribunal Económico Administrativo Central lo avaló asimismo en su Resolución 2652/2016, de 16 de septiembre de 2019.

Actualmente, la doctrina del Tribunal Supremo ha sido incorporada en la Ley del ISD por la Ley contra el fraude fiscal, por medio de la modificación introducida en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del ISD, en la que se hace referencia a la posibilidad por parte de todo contribuyente no residente (independientemente de si lo es en un estado de la Unión Europea, Espacio Económico Europeo o país tercero) de aplicar la normativa propia de las Comunidades Autónomas.

#### **21.4 Obligaciones de información dispuesto en el artículo 44 del RD 1065/2007**

Para que sea de aplicación la exención contenida en la Ley 10/2014, en la medida que los Pagarés se emitan a un plazo igual o inferior a doce meses, deberán cumplirse las obligaciones de información contempladas en el artículo 44 del RD 1065/2007 que se resumen a continuación.

En el caso de valores registrados 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, conforme al Anexo a dicho RD 1065/2007:

- (a) Identificación de los Pagarés;
- (b) Importe total a reembolsar;
- (c) Fecha de reembolso;
- (d) Importe de los rendimientos correspondientes a contribuyentes del IRPF; e
- (e) Importes a reembolsar que deban abonarse por su importe íntegro (que serán, en principio, los correspondientes a sujetos pasivos del IRNR y del IS).



La citada declaración se presentará el día hábil anterior a la fecha de cada amortización de los valores, reflejando la situación al cierre del mercado de ese mismo día.

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 (actualmente el 19%) a la totalidad de éstos.

Posteriormente, si antes del día 10 del mes siguiente al mes en que se amortizaron los Pagarés, 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 se aplicará sin perjuicio de las obligaciones de información establecidas con carácter general en la normativa tributaria para los emisores, así como para las entidades residentes en España que en su calidad de intermediarios financieros actúen como depositarios de los Pagarés en relación con los contribuyentes del IRPF, los sujetos pasivos del IS y los contribuyentes del IRNR con establecimiento permanente en España, que sean titulares de Pagarés de acuerdo con lo que conste en los registros de tales entidades.

#### Régimen de información general

En caso de que la emisión no se encuentre amparada por la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014, o de que encontrándose amparada, los Pagarés se emitiesen por un plazo de amortización superior a 12 meses, resultarían de aplicación las obligaciones de información contenidas en el Reglamento del IRPF (artículo 92) y en el Reglamento del IS (artículo 63), en cuya virtud, para proceder a la enajenación u obtención del reembolso de activos financieros con rendimiento implícito que deban ser objeto de retención, se establece la obligación de acreditar la previa adquisición de los mismos así como el precio al que se realizó la operación ante las instituciones financieras o fedatario público obligadas a retener (entidades depositarias de los títulos). Por tanto, la institución financiera que actúe por cuenta del depositante deberá extender certificación acreditativa de los siguientes extremos ante el Emisor o el Agente de Pagos:

- (i) Fecha de la operación e identificación del Pagaré.
- (ii) Denominación del adquirente.
- (iii) Número de identificación fiscal del citado adquirente o depositante.
- (iv) Precio de adquisición.

De la certificación acreditativa, que se extenderá por triplicado, se entregarán dos ejemplares al contribuyente, quedando otro en poder de la persona o entidad que certifica (entidad depositaria). El Emisor no podrá proceder al reembolso o amortización cuando el tenedor del Pagaré a través de su entidad depositaria no acredite la adquisición previa mediante el oportuno certificado. Por tanto, una vez el Emisor o el Agente de Pagos haya transferido los fondos a las entidades depositarias obligadas a retener, éstas estarán obligadas a calcular el rendimiento imputable al titular del Pagaré e informar del mismo tanto al titular como a la Administración tributaria, así como a practicar la oportuna retención cuando así sea exigido conforme a lo expuesto anteriormente.

#### Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de los Pagarés

La adquisición y, en su caso, posterior transmisión de los Pagarés está exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos expuestos en el artículo 314 de la Ley del Mercado de Valores y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

## **22. PUBLICACIÓN DEL FOLLETO**

El Documento Base Informativo se publicará en la web del MARF: ([www.bmerf.es](http://www.bmerf.es)).

## **23. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA COLOCACIÓN Y, EN SU CASO, ASEGURAMIENTO DE LA EMISIÓN**

### **23.1 Colocación por la Entidad Colaboradora**

La Entidad Colaboradora podrá actuar como intermediaria de la colocación de los Pagarés. No obstante, la Entidad Colaboradora podrá suscribir Pagarés en nombre propio.

A estos efectos, la Entidad Colaboradora podrá solicitar al Emisor cualquier día hábil, entre las 10:00 y 14:00 horas (CET), cotizaciones de volumen y tipos de interés para potenciales emisiones de Pagarés a fin de poder llevar a cabo los correspondientes procesos de prospección de la demanda entre inversores cualificados y/o clientes profesionales.

El importe, el tipo de interés, la fecha de emisión y desembolso, la fecha de vencimiento, así como el resto de los términos de cada emisión colocada por la Entidad Colaboradora se determinará mediante acuerdo entre el Emisor y la Entidad Colaboradora. Los términos de dicho acuerdo serán confirmados mediante el envío al Emisor por parte de la Entidad Colaboradora de un documento que recoja las condiciones de la emisión y el Emisor, en caso de conformidad con dichos términos, lo devolverá a la Entidad Colaboradora en señal de confirmación.

En caso de suscripción originaria por la Entidad Colaboradora para su posterior transmisión a los inversores cualificados y/o clientes profesionales, se deja constancia de que el precio al que la Entidad Colaboradora transmita los Pagarés será el que libremente se acuerde entre los interesados, que podrá no coincidir con el precio de emisión (es decir, con el importe efectivo).

### **23.2 Emisión y suscripción de los Pagarés directamente por inversores**

Igualmente, se prevé la posibilidad de que inversores finales que tengan la consideración de inversores cualificados (tal y como estos se definen en el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005 o la norma que lo sustituya y en la normativa equivalente en otras jurisdicciones) o clientes profesionales (de acuerdo con lo previsto en el artículo 205 de la Ley del Mercado de Valores) puedan suscribir los Pagarés directamente del Emisor, siempre dando cumplimiento a cualesquiera requisitos que pudieran derivarse de la legislación vigente.

En tales casos, el importe, el tipo de interés, la fecha de emisión y desembolso, la fecha de vencimiento, así como el resto de los términos de cada emisión así acordada serán los pactados por el Emisor y los inversores finales de que se trate con ocasión de cada emisión concreta.

### **24. COSTES DE TODOS LOS SERVICIOS DE ASESORAMIENTO LEGAL, FINANCIERO, AUDITORIA Y OTROS SERVICIOS AL EMISOR CON OCASIÓN DE LA EMISIÓN/ADMISIÓN Y, EN SU CASO ASEGURAMIENTO, ORIGINADOS POR LA EMISIÓN**

Los gastos de todos los servicios de asesoramiento legal, financiero, auditoria y otros servicios prestados al Emisor con ocasión de la emisión/incorporación del Programa de Pagarés ascienden a un total de CINCUENTA MIL EUROS (50.000.-€), sin incluir impuestos, incluyendo tasas de MARF e IBERCLEAR.

### **25. SOLICITUD DE INCORPORACIÓN DE LOS VALORES AL MARF**

#### **25.1 Plazo de incorporación**

Se solicitará la incorporación de los Pagarés descritos en este Documento Base Informativo en el MARF.

El Emisor se compromete a realizar todos los trámites necesarios para que los Pagarés coticen en dicho mercado en un plazo máximo de siete (7) días hábiles a contar desde cada fecha de emisión que coincidirá, como se ha indicado anteriormente, con la fecha de desembolso.

La fecha de incorporación de los Pagarés al MARF deberá ser, en todo caso, una fecha comprendida dentro del periodo de vigencia de este Programa y anterior a la fecha de vencimiento de los respectivos Pagarés. En caso de incumplimiento de dicho plazo, se comunicarán los motivos del retraso a MARF y se harán públicos los motivos del retraso mediante una publicación de otra información relevante en MARF, sin perjuicio de la eventual responsabilidad contractual en que pueda incurrir el Emisor.

MARF adopta la estructura jurídica de un sistema multilateral de negociación (SMN), en los términos previstos en los artículos 26, 44 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 los valores de renta fija.

El presente Documento Base Informativo es requerido por la Circular 2/2018.

Ni el MARF, ni la CNMV, ni la Entidad Colaboradora 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 del Emisor, 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.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente este Documento Base Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los Pagarés.

El Emisor hace constar expresamente que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la incorporación, permanencia y exclusión de los Pagarés en el MARF, según la legislación vigente y los requerimientos de su organismo rector, aceptando cumplirlos.

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

#### **25.2 Publicación de la incorporación de la emisión de Pagarés**

Se informará de la incorporación de las emisiones a través de la página web de MARF ([www.bmerf.es](http://www.bmerf.es)).

#### **26. CONTRATO DE LIQUIDEZ**

El Emisor no ha suscrito con ninguna entidad compromiso de liquidez alguno sobre los Pagarés que se emitan al amparo del Programa.

En Madrid, a 23 de noviembre de 2022.

*Como responsable del Documento Base Informativo:*

---

Nombre: D. Iván Cuadrado López

Emisor: **URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.**

**EMISOR**



**URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.**

Calle Gobelás 15,  
28023 (Madrid)

**ENTIDAD COLABORADORA 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

## ANEXO I

### **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**

Información financiera del 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](#)