

Informe

Primer Trimestre 2020

Indice

1. Principales Magnitudes.....	1
2. Estados Financieros	3
3. Áreas de negocio.....	7
3.1 Cartera de Suelo.....	7
3.2 Activos en Renta.....	9
3.3 Proyectos en Curso.....	10
3.4 Grupo Construcciones Murias.....	12
4. Otra Información.....	13
4.1 Capital Social y Accionistas significativos.....	13
4.2 Consejo de Administración y Estatutos.....	14
4.3 Estructura Societaria	15
5. Información privilegiada enviada a la C.N.M.V.	16
Anexo: Notas sobre Medias Alternativas de Rendimiento	17

1. Principales Magnitudes

Como introducción previa debemos referirnos a que las cuentas de pérdidas y ganancias del primer trimestre recogen un beneficio de 1.101 miles de euros a nivel a nivel consolidado, motivado principalmente por la venta de la promoción “La Cancelada” en Estepona (Malaga) y dos viviendas en Marina Casares (Malaga); a lo que hay que sumar la incorporación del grupo formado por la nueva participada de Urbas, Construcciones Murias S.A..

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

Análisis del Resultado	1T 2020	1T 2019	Var.20/19
Ventas	2.837	-	
Alquileres y otros	313	131	139%
Cifra de Negocios	3.150	131	2.305%
EBITDA (*)	1.776	1097	62%
Resultado Financiero	(572)	(742)	(23%)
Resultado Antes de Impuesto	1.101	307	259%
Resultado Neto	1.101	307	259%

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

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO CONSOLIDADO (Miles de Euros)

	31/03/2020	31/12/2019	Var. 20/19
Deudas con entidades de Crédito no corriente	6.623	617	973%
Deudas con entidades de Crédito corriente	115.066	105.318	9,3%
Deudas con Fondos de Inversión	86.166	81.888	5,2%
Total Deuda Financiera	207.855	187.823	10,7%
Tesorería y Equivalentes	(2.136)	(164)	1.203%
Total Deuda Financiera Neta (*)	205.719	187.659	9,6%

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

Las principales variaciones del incremento en el endeudamiento financiero vienen motivadas por dos factores; el primero de ellos la incorporación de la deuda ya existente asociada al grupo Construcciones Murias S.A. y segundo y relacionado con lo anterior, el compromiso de financiación que ha asumido el Grupo Urbas para la adquisición de Construcciones Murias, por 12 millones de euros, de la cual a fecha 31 de marzo de 2020 se ha dispuesto en 7.850 miles de euros.

Sin estos dos efectos comentados, el importe de la deuda con Fondos de Inversión habría disminuido en 3.572 miles de euros como consecuencia del acuerdo alcanzado con uno de los tenedores de Deuda.

2. Estados Financieros Consolidados

BALANCE DE SITUACIÓN - 31 de Marzo de 2020 (Miles de Euros)

ACTIVO	31/03/2020	31/12/2019	Var.20/19
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos Intangibles	2.503	2	12.5053%
Inmovilizaciones materiales	6.359	2.034	212,6%
Inversiones inmobiliarias	53.402	33.126	61,2%
Activos financieros no corrientes	2.725	195	1.297%
Inversión en empresas asociadas	1.245	1.245	-
Activos por impuesto diferidos	894	113	691%
Total activo no corriente	67.128	36.715	82,8%
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias	501.709	499.432	0,5%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	20.884	1.241	1583%
Otros activos financieros corrientes	4.084	3.644	12,1%
Administraciones Públicas deudoras	737	542	35,9%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.136	164	1203%
Total activo corriente	529.550	505.023	4,9%
TOTAL ACTIVO	596.677	541.738	10,1%

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/03/2020	31/12/2019	Var.20/19
PATRIMONIO NETO			
Capital Social	345.186	345.186	-
Prima de Emisión	56.049	56.049	-
Reservas	(72.891)	(82.215)	(11,3%)
Beneficio / (Pérdidas) consolidados del ejercicio	1.101	1.108	(0,6%)
Total patrimonio neto atribuible a acc. Soc Dom.	329.446	320.128	2,9%
Intereses minoritarios	812	812	-
Total patrimonio neto	330.258	320.940	2,9%
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	6.623	617	973,3%
Otros pasivos no corrientes	7.017	6.191	13,3%
Provisiones a largo plazo	11.299	11.194	0,9%
Total pasivo no corriente	24.939	18.002	38,5%
PASIVO CORRIENTE			
Provisiones a corto plazo	651	-	-
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	115.066	105.318	9,3%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	28.163	6.047	365,7%
Administraciones Públicas acreedoras	5.480	5.030	8,9%
Otros pasivos corrientes	92.120	86.401	6,6%
Total pasivo corriente	241.481	202.796	19,1%
TOTAL PASIVO	596.677	541.738	10,1%

En los presentes estados financieros es fundamental destacar la incorporación de CONSTRUCCIONES MURIAS S.A., que fue adquirida e integrada en el grupo en marzo de 2020 y que es una de las compañías de mayor prestigio e implantación en el sector de la construcción en el País Vasco.

Dicha adquisición se ha llevado a cabo fundamentalmente mediante aportaciones a los Fondos Propios de CONSTRUCCIONES MURIAS por más de 30 millones de euros, que han reforzado la capacidad financiera de la misma para poder asumir con suficiente solvencia su ambicioso Plan de Negocio. Así, los activos aportados se suman a los activos previos de la nueva filial de URBAS, los cuales cuentan con un valor superior a 40 millones de euros, antes de la aportación descrita, entre los que cabe significar los activos del Parque Comercial Gorbeia, suelos para desarrollos residenciales, locales comerciales y diversos aparcamientos en rotación

CUENTA DE RESULTADOS - 31 de Marzo de 2020 (Miles de Euros)

	31/03/2020	31/03/2019	Var.20/19
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocio	3.151	131	2.306%
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)	(155)	77	(301,3%)
Aprovisionamientos	(2.370)	1.548	(253%)
Gastos de personal	(413)	(182)	127,3%
Dotación a la amortización	(103)	(48)	115,5%
Servicios exteriores	(622)	(443)	40,2%
Tributos	(25)	(34)	(26,4%)
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	2.184	-	
Otros ingresos de explotación	80	-	
Otros gastos de explotación	(54)	-	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN B^o/(P^a)	1.673	1.049	59,5%
Ingresos Financieros	31	-	
Gastos Financieros	(723)	(742)	(2,6%)
Variación de instrumentos financieros	120	-	
RESULTADO FINANCIERO	(572)	(787)	(27,4%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.101	307	259,1%
Impuestos sobre las ganancias	-	-	
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.101	307	259,1%

La cifra de negocios consolidada a 31 de marzo de 2020 ascendió a 3.151 miles de euros (131 miles de euros en el mismo periodo de 2019).

En lo que se refiere a los presentes estados financieros, la incorporación de Construcciones Murias, junto a la actividad Inmobiliaria del Grupo, ha supuesto incrementar más de 20 veces el importe neto de la cifra de negocios respecto del mismo periodo del ejercicio anterior, prácticamente duplicar el EBITDA hasta 1.776 miles de euros y cuadruplicar el resultado antes de impuestos, tendencias que esperamos se consoliden en los próximos periodos.

En la actualidad se está intentando obtener acuerdos de refinanciación con las entidades que integran el pool bancario de la compañía que permitan una reducción significativa de la deuda financiera.

Incidencias condiciones contractuales

A 31 de marzo de 2020 se acumula una deuda vencida y pendiente de pago con entidades financieras por importe de 105.639 miles de euros (105.133 en el ejercicio 2019).

Igualmente, se acumulaba una deuda vencida y pendiente de pago, con fondos de inversión, por importe de 54.481 miles de euros (58.052 en el ejercicio 2019).

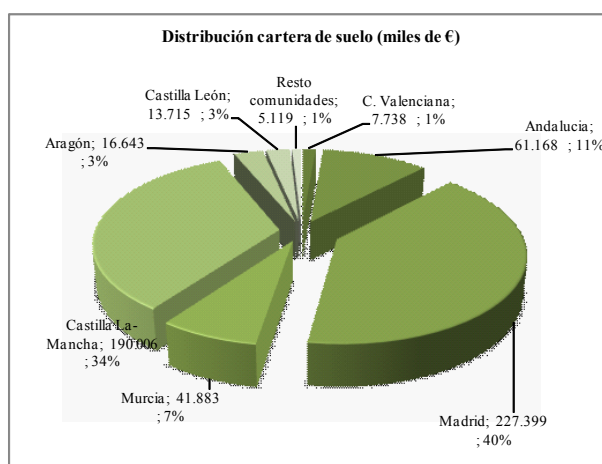
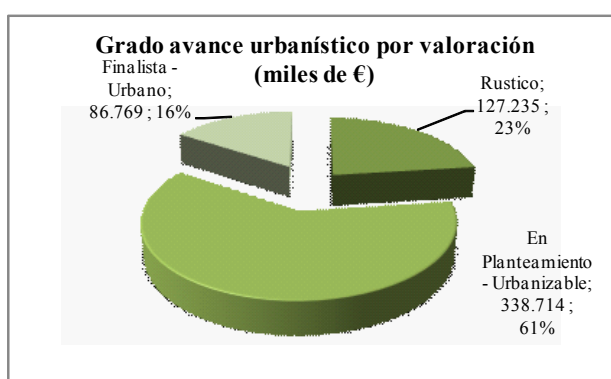
3. Áreas de Negocio

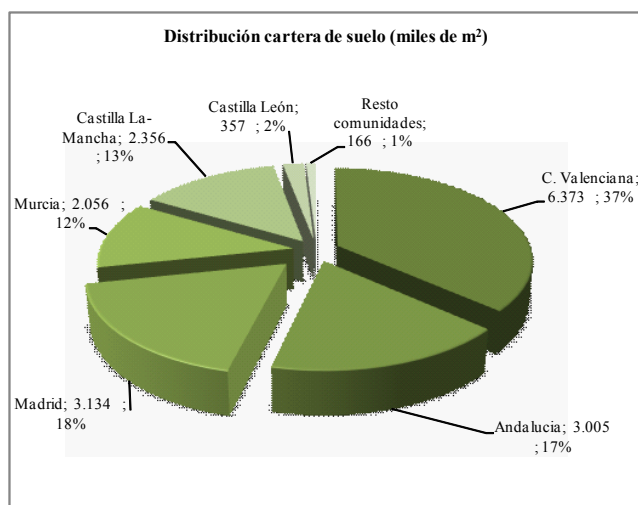
3.1 Cartera de Suelo

A los efectos del valor de realización de los activos inmobiliarios (existencias - terrenos y solares y obra terminada), el Grupo tiene en cuenta al menos una vez al año los informes de tasación elaborados por expertos independientes de acuerdo a unas premisas e hipótesis de trabajo. Baker Tilly FMAC S.L.P. constató la cartera de activos inmobiliarios de Urbas Grupo Financiero S.A. y las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2019.

La cartera de suelo de la Sociedad y su Grupo de empresas a 31 de marzo de 2020, se sitúa en 18 millones de metros cuadrados. Con excepción de los activos de grupo Construcciones Murias, que estas en fase de homogeneización con los criterios de Urbas.

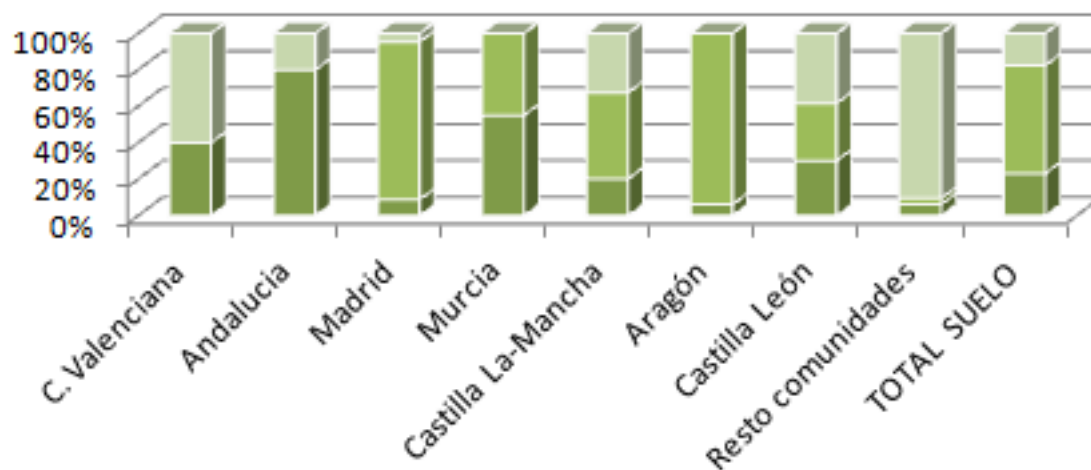
A continuación se detallan los distintos gráficos con su correspondiente clasificación:





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

Provincia	Rústico	En planteamiento - Urbanizable	Finalista Urbano	TOTALES
C. Valenciana	3.080	-	4.600	7.680
Andalucía	37.157	-	19.122	56.279
Madrid	20.142	199.569	10.503	230.215
Murcia	23.058	18.826	-	41.883
Castilla La-Mancha	37.894	86.670	60.447	185.011
Aragón	1.391	15.110	140	16.641
Castilla León	4.166	4.302	5.220	13.688
Resto comunidades	347	189	4.583	5.199
TOTAL SUELO	127.235	324.667	104.616	556.517



3.2 Activos en Renta

ACTIVOS EN RENTA (Miles de Euros)

Promoción	Emplazamiento	Superficie (m ²)	Estado	Valor Mercado
MADRID				
C.C. Meco	Meco	11.092	A	8.914
C.C. Terraza Meco	Meco	590	A	461
Local Pinto	Pinto	1.938	A	2.816
Hotel - Residencia	Cercedilla	4.036	N	3.357
GRANADA				
C.C. Loma Verde	Alborote	5.540	N	4.861
C.C. Loma Linda	Ogijares	3.872	N	2.996
Local El Serrallo	Granada	3.035	N	672
JAEN				
Local Paladium	Linares	421	N	396
MÁLAGA				
82 plazas de parking	Estepona	2.525	N	926
Locales Banana Beach	Marbella	2.525	N	2.987
ALMERIA				
Puerto Rey II	Vera	52 aptos	A	4.714
VALENCIA				
Teatro Valencia	Valencia	1.153	A	1.517
TOTAL PATRIMONIO		36.727		34.617

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

3.3 Proyectos en curso

Urbanización Tres Quiñones

Promoción de 42 viviendas modernas, con espaciosos garajes y trasteros subterráneos, situadas en el centro del precioso pueblo de Panticosa. A tan sólo 300 m de las pistas de esquí y junto a la piscina cubierta municipal climatizada. Los tres edificios que constituyen el conjunto residencial comparten una parcela de más de 4.600 m² en la que predominan los espacios verdes comunitarios.



Promoción Campiña Residencial



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

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



3.4 Grupo Construcciones Murias

CONSTRUCCIONES MURIAS superó en 2019 los 40 millones de euros de facturación, y su actual cartera de proyectos tiene un valor aproximado de 135 millones de euros, entre los que se encuentran el desarrollo de parte del Ensanche de Bilbao, un proyecto de construcción de viviendas en Calero-Barakaldo, el tramo Olite-Tafalla del Tren de Alta Velocidad Zaragoza-Pamplona, diversas actuaciones en establecimientos hoteleros en Baleares y la franja mediterránea, así como diversos proyectos de obra civil y edificación para distintas administraciones locales, autonómicas y estatales.

La sociedad adquirida es un referente en el sector de la construcción en el País Vasco desde hace más de 45 años gracias a su participación en la construcción de algunos proyectos representativos como la autovía Gipuzkoa-Navarra, distintos tramos del Tren de Alta Velocidad, el Hospital Onkológico, la Estación de Autobuses de Donostia, o el nuevo Estadio de San Mamés.

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

URBAS, aportará parte de su propia cartera de obra a su nueva filial, con el objetivo de potenciar el Plan de Negocio de esta última y favorecer la expansión de CONSTRUCCIONES MURIAS en el resto del territorio nacional.

Esta adquisición supondrá un fuerte incremento de los ingresos de URBAS, que sigue avanzando con su plan de reducción de deuda financiera a la par que sigue aumentando su actividad inmobiliaria.

4. Otra información

4.1 Capital Social y Accionistas significativos

A 31 de marzo de 2020, el capital social de la Sociedad Dominante asciende TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES CIENTO OCHEINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS ONCE CON SESENTA Y TRES (345.186.311,63 €), distribuido en 34.518.631.163 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 34.518.631.163, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie.

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

Las participaciones de capital superiores al 3% (directas más indirectas) a 31 de marzo de 2020 son las que a continuación se indican, de acuerdo con las comunicaciones remitidas a la CNMV:

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

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

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

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

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

A 31 de marzo de 2020, la Sociedad no posee acciones propias de autocartera.

4.2 Consejo de Administración y Estatutos

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

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

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

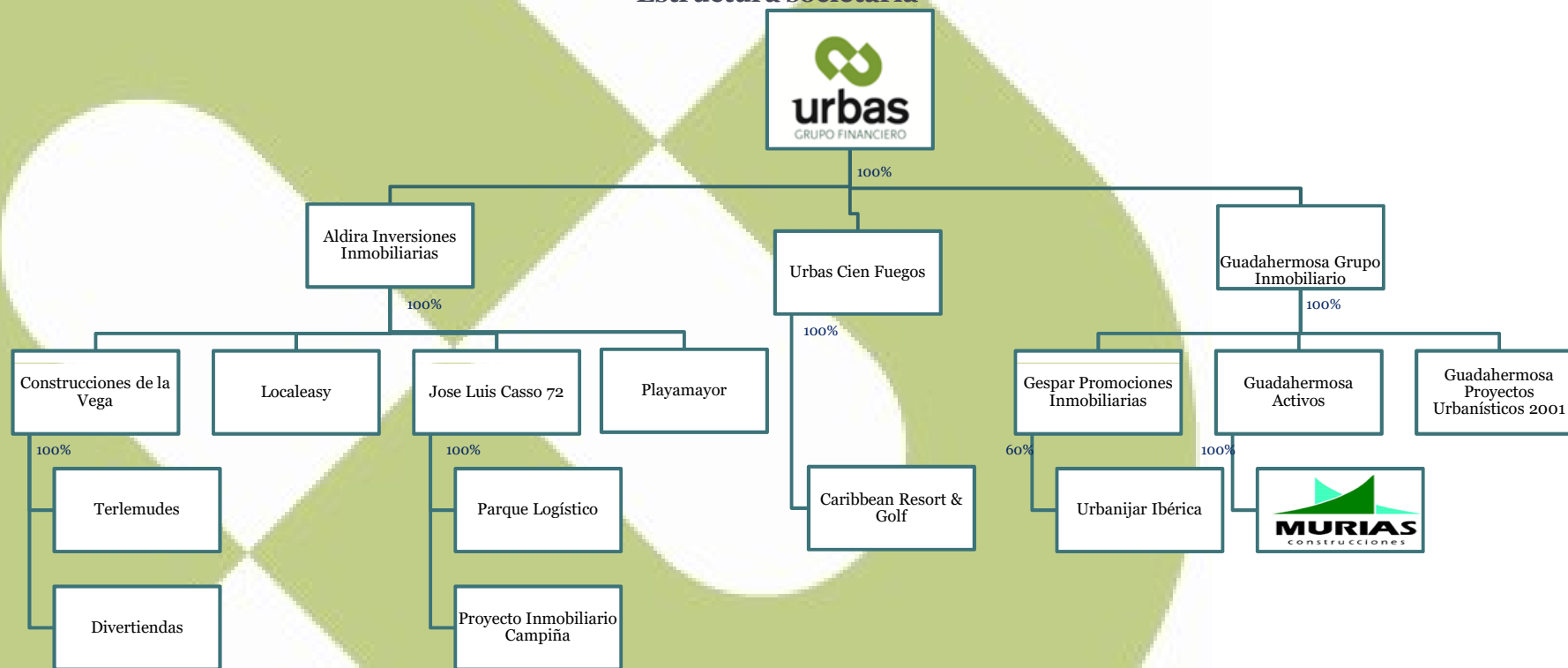
El Consejero Delegado ostenta amplias facultades de representación y gestión para atender los asuntos ordinarios de la Sociedad y de su Grupo. El Consejo de Administración de fecha 14 de enero de 2019, acordó designar a la sociedad QUAMTIUM VENTURE S.L. para el ejercicio del cargo de Consejero Delegado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

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

El Consejo de Administración está compuesto a 31 de marzo de 2020 por los siguientes miembros:

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

Estructura societaria



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

5. Información privilegiada enviada a la CNMV

23/03/2020 con número de registro 106 URBAS anuncia la adquisición del 100% de la emblemática empresa de ingeniería y construcción CONSTRUCCIONES MURIAS, S.A.

NOTA SOBRE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

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

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

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

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

Ratios de estructura financiera	Conciliación con los Estados Financieros Consolidados		
	Descripción	Miles de euros	
		31/03/2020	31/03/2019
EBITDA Beneficio de explotación más dotación a la amortización	Resultado de explotación	1.673	1.049
	Amortización	103	48
	EBITDA	1.776	1.097
Deuda Financiera Bruta Suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente y fondos de inversión	Deudas con entidades de Cto. No corriente	6.633	617
	Deudas con entidades de Cto. Corriente	115.066	105.318
	Deudas con Fondos de Inversión	86.116	81.888
	Deuda Financiera Bruta	207.855	187.823
Deuda Financiera Neta Deuda Financiera bruta menos tesorería y equivalentes	Tesorería y otros activos líquidos corrientes	(2.136)	(164)
	Deuda Financiera Neta	205.719	187.659