

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al primer semestre del ejercicio 2018

1.- Introducción

El presente informe se enmarca dentro de las obligaciones de publicación de información financiera periódica de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1362/2007, en relación con los requisitos de transparencia que atañen a la compañía, y en concreto, referido al primer informe financiero semestral relativo al periodo comprendido entre el 1 de enero hasta el 30 de junio del ejercicio 2018.

Como introducción previa debemos referirnos a que las cuentas de pérdidas y ganancias publicadas recogen unas pérdidas de 0,7 millones de euros a nivel individual y de 6,7 millones de euros a nivel consolidado, motivado principalmente por el ajuste de los intereses financieros con SAREB, desarrollado en el punto 3.

2.- Entorno y tendencia prevista

Desde el ejercicio 2016 hasta la fecha actual se ha caracterizado por la consolidación del ciclo de recuperación en el sector inmobiliario en general tras el intento de salida de la crisis que han sufrido las economías occidentales desde el año 2007.

En el caso de España, las dificultades del sistema financiero internacional dieron lugar a una importante crisis inmobiliaria. Las viviendas que quedaron sin vender, después de la fuerte expansión, originaron un abultado stock, y se comenzaron a liquidar de forma ordenada desde aproximadamente el ejercicio 2015 conforme se inició la recuperación de la demanda; lo cual además limitó la puesta en marcha de nuevos proyectos y retrasó la recuperación de la actividad.

Paralelamente durante 2015 se asistió a una mejoría de la economía, la cual se ha consolidado durante el ejercicio 2016 y 2017 y hasta la actualidad, lo que ha provocado

que haya aumentado la demanda residencial impulsada por la mejora en el empleo, los reducidos costes de financiación y el mayor atractivo de la vivienda como inversión.

Esta mejora de perspectivas se extenderá a la promoción de vivienda nueva, que ha experimentado un nuevo despertar desde el ejercicio 2016 a tenor del repunte de los visados de obra en 2015, tendencia que prevemos continué durante el ejercicio 2018.

Si bien la recuperación del mercado inmobiliario no supondrá en modo alguno recuperar los niveles de demanda de los años del boom inmobiliario, ello no implica que no nos encontremos ante un escenario de crecimiento de las ventas de vivienda, que se verán impulsadas principalmente por el paulatino crecimiento de la economía nacional, lo que permitirá que se mantenga la tendencia positiva del mercado laboral en próximos trimestres, los costes de financiación reducidos, en el contexto de bajos tipos de interés y las favorables condiciones de acceso al crédito, y la rentabilidad frente a inversiones alternativas, fundamentalmente basada en la rentabilidad bruta por alquiler de la vivienda que destaca positivamente si se compara con otras alternativas de inversión.

En este sentido es destacable la información estadística de transacciones inmobiliarias de viviendas extraídas de la página web del Ministerio de Fomento, en la que se refleja una evolución muy positiva del mercado residencial, como se observa en el siguiente resumen de transacciones efectuadas desde el ejercicio 2007 hasta el 2017:

EJERCICIO	TRANSACCIONES	EVOLUCIÓN
2.007	836.871	-12,39%
2.008	564.464	-32,55%
2.009	463.719	-17,85%
2.010	491.287	5,94%
2.011	349.118	-28,94%
2.012	363.623	4,15%
2.013	300.568	-17,34%
2.014	365.521	21,61%
2.015	401.281	9,78%
2.016	457.738	14,06%
2.017	532.261	16,28%

Además y según la misma Fuente citada entre enero y marzo de 2018 se vendieron 134.705 viviendas, que supone un incremento del 7,97% respecto al mismo periodo de 2017 y el mejor tercer trimestre desde 2008, según la estadística de transacciones inmobiliarias del Ministerio de Fomento.

Es de destacar las estadísticas del valor tasado de la vivienda publicadas por el Ministerio de Fomento que inciden en que el precio medio del m² de la vivienda libre en España se situó en 1.566,6 euros en el primer trimestre de 2018, lo que supone un incremento del 2,7% interanual.

En cuanto a la evolución de los precios de la vivienda dicha tendencia positiva se ve refrendada por las estadísticas existentes citando a modo de ejemplo el Índice Tinsa IMIE Julio 2018 que refleja la evolución del precio medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en España, se incrementó un 4,3% interanual en julio, así como que “desde que en febrero de 2015 tocara suelo tras casi ocho años de descensos, el Índice General se ha revalorizado un 10,6% y se mantiene un 36,5% por debajo del nivel alcanzado en diciembre de 2007.

Citando otras fuentes podemos destacar el Informe sobre Tendencias del Mercado Inmobiliario en Europa 2018, elaborado por PwC y el Urban Land Institute, que destaca que la mejora de los datos macroeconómicos provoca que “los inversores del sector inmobiliario dibujan un 2018 marcado por la abundancia de capital, la presión para invertir y la búsqueda de fórmulas y sectores nicho alternativos”, lo que dará lugar a nuevas fuentes de financiación para el Sector que sin duda desembocarán en la mejora del Sector.

Igualmente Bankinter ha publicado su informe sobre el sector inmobiliario en julio 2018 que prevé que “el mercado inmobiliario mantendrá su fase de expansión en oferta, demanda y precios durante los años 2018 y 2019. El crecimiento del empleo, el atractivo de la vivienda como inversión y los reducidos costes de financiación impulsarán la demanda residencial hasta un volumen cercano a 540.000 viviendas en 2018 y 580.000 en 2019”. Igualmente prevé que “la notable aceleración de los precios en la primera mitad de 2018 debería moderarse a medida que los ratios de esfuerzo financiero se endurecen. Sin embargo, la solidez de la demanda, una oferta limitada en las áreas consolidadas y el repunte de los alquileres presionarán al alza el precio medio por m² en el rango +4% / +5%, un incremento que podría ser superior en las grandes ciudades”.

Y de cara al futuro y la tendencia durante los próximos ejercicios describe que “la reactivación de la promoción residencial es un hecho, pero el incremento de la nueva

producción no será verdaderamente tangible hasta 2019”, por lo que se prevé que las favorables perspectivas continúen.

Así, podemos concluir que los datos indicados junto con otros factores que contribuyen al impulso de la demanda como son el descenso del nivel de desempleo, que está generando una mayor demanda solvente que puede cubrir sus necesidades de acceso a la adquisición de una vivienda, política de mayor concesión de préstamos hipotecarios por parte de las Entidades bancarias y mejores condiciones, darán lugar a un incremento en la creación de valor y un regreso al crecimiento del Sector Inmobiliario, generando una favorable perspectiva del mercado inmobiliario durante los próximos ejercicios, así como la reanudación de la actividad de promoción inmobiliaria.

3.- Actividad desarrollada por la Sociedad en el primer semestre del ejercicio 2018 y evolución previsible.

La cifra de negocios individual durante el primer semestre del ejercicio 2018 ascendió a 528 miles de euros. La venta de inmuebles se ha encontrado todavía en una fase muy incipiente de recuperación, ya que, como se ha observado en la salida de anteriores crisis, suele sufrir un decalaje respecto a la mejoría en otros sectores de la economía.

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

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

El Grupo consolidado disponía a 30 de junio de 2018 de 14 promociones con 98 viviendas además de 17,6 millones de m² en 20 provincias. A ello hay que añadir 2 parkings , 1 hotel residencia, 3 centros comerciales y 6 locales para alquiler.

Durante el ejercicio 2018 continuará la política empresarial destinada a la contención de los gastos generales y financieros junto con la reducción de la deuda que se mantiene con las entidades bancarias, y como consecuencia de los gastos financieros, reducción que prevemos continúe la evolución manifestada en el ejercicio 2017 y que sea muy significativa durante los próximos meses por las negociaciones que se están llevando a cabo en la actualidad. En esta línea, la compañía considera necesario para garantizar el cumplimiento de sus compromisos económicos y la continuidad de la actividad, seguir con la reducción del pasivo no financiero a través de la realización de nuevas ampliaciones de capital mediante compensación de créditos, a lo que hay que unir la necesidad de reestructuración del pasivo financiero por la línea de la reducción del mismo, bien por medio de daciones en pago o ejecución extrajudicial y por la línea de la refinanciación de deuda vencida sin que ello genere un mayor coste añadido Asimismo, si no se materializan los riesgos existentes sobre el sector inmobiliario, se espera iniciar los estudios para el relanzamiento de la actividad promotora.

Incidencias condiciones contractuales

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

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

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

Teniendo en cuenta las circunstancias actuales y según criterio de la Comisión Nacional del Mercado de Valores puesto de manifiesto mediante requerimiento remitido a la sociedad, y una vez recibidas las distintas confirmaciones de los Servicers gestores de la deuda de dicha Entidad, recibidas en el segundo trimestre del ejercicio 2018, y no respondiendo éstas al acuerdo marco suscrito y previamente descrito, se ha considerado oportuno, en aplicación de un principio de prudencia extremo, registrar en las cuentas de la Compañía a fecha 30 de junio de 2018, unos intereses financieros de 6.948 miles de €, para ajustar los saldos a la información reportada por la entidad acreedora. No obstante, la Compañía estima que dicha situación debería quedar aclarada y regularizada de acuerdo con el espíritu y términos del propio acuerdo marco suscrito y todo ello, antes de la finalización del ejercicio 2018.

4.- Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2017 el capital social inscrito en el Registro Mercantil de Madrid asciende a TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SETENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS (344.462.071,63 €), distribuido en 34.446.207.163 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 34.446.207.163.

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 30 de junio de 2018 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 NETHERLANDAS BV, controlada por la compañía QUAMTIUM VENTURE S.L., sociedad 100 % propiedad de Pilar San Segundo López, cónyuge de D. Juan Antonio Acedo Fernández: 27,719 %.
- La Compañía Alza Real Estate S.A., titular de un 19,799 % del capital social.
- La Compañía Artagar S.A., titular indirectamente a través de las sociedades Balianes S.L., Catua Business S.L., Mercury Building S.L., Portosilva Europea S.L., y Rentas Madrid Capital S.AL., de un 5,232 % del capital social.
- D. José Antonio Bartolomé Nicolás, titular indirectamente a través de la sociedad Euro Cometa S.L., de un 5,266 % del capital social.

Durante el primer semestre del ejercicio 2018 se contrataron un total de ** acciones, lo que ha dado lugar a una rotación de 3,96 veces el capital autorizado a cotizar.

En materia de pactos parasociales entre accionistas que afecten a la compañía, en el Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2014 se recogió el texto del acuerdo privado suscrito entre ésta y las sociedades Robisco Investment S.L. y Nova Lurani S.L. suscrito el 5 de marzo de 2014 y publicado mediante hecho relevante el 15 de abril de 2014. Este acuerdo fue modificado en el sentido de prorrogar su vigencia hasta diciembre de 2018 y ampliado en la cuantía de adquisición de deuda de proveedores hasta un máximo de 8 millones de euros. Todo ello quedó reflejado en el hecho relevante que, para general conocimiento, se publicó el 21 de marzo de 2017 y en el Informe de Gestión del primer semestre de 2017.

5.- Autocartera y obligaciones convertibles

La Junta General celebrada el 19 de julio de 2016 autorizó al Consejo de Administración, para la adquisición derivativa de acciones propias, delegando en él para

proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos a un precio no inferior al diez por ciento de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. Dicha autorización tiene una duración de 5 años contados a partir de la fecha de la Junta General mencionada y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

La sociedad no dispone de autocartera a 30 de junio de 2018.

En la Junta General de 19 de julio de 2016 se autorizó al Consejo de Administración durante el plazo improrrogable de cinco años, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento de Registro Mercantil, y 511 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y en una o varias veces para la emisión de bonos u obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de la sociedad, con atribución al mismo, para fijar las condiciones de las mismas, con arreglo a las bases de conversión que se acuerde por la Junta, y a proceder a las ampliaciones de capital que exija su conversión, con exclusión del derecho preferente de los accionistas, siempre y cuando al ejercitar la delegación se proceda a los informes preceptivos que determina la legislación vigente tanto del propio Consejo como el Auditor independiente que se designe. La cifra máxima de las emisiones autorizadas bajo dicha delegación, no podrá superar la cifra global de CIEN MILLONES DE EUROS, ni la emisión individual en cada caso obligar a aprobar simultáneamente una ampliación de capital de cifra superior al veintinueve por ciento del capital total resultante después de ella.

Por último, en la Junta General de del día 29 de junio de 2018 se acordó ampliar el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 2.198.705,17 €, mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, determinando para ello la fecha de efectiva ampliación por compensación en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escritura publicas de ampliación de capital. A fecha de hoy no se ha hecho uso de la autorización concedida.

6.- 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 30 de junio de 2014, acordó designar a la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L. para el ejercicio del cargo de Consejero Delegado de la Compañía.

En la sesión de la Junta General de 29 de junio de 2018 se acordó la reelección y nombramiento de la sociedad ROBISCO INVESTMENT, S.L, y de la sociedad de la sociedad QUAMTIUM VENTURE S.L., con la categoría de consejeros ejecutivos, así como el nuevo nombramiento de D. ADOLFO JOSÉ GUERRERO HIDALGO y D. PABLO COBO MORAL como consejeros independientes.

El Consejo de Administración está compuesto a 1 de septiembre de 2018 por los siguientes miembros:

- Presidente: ROBISCO INVESTMENT S.L., representada por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.

- Vicepresidente: 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.

7.- Grupo

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Grupo Financiero S.A. son las que a continuación se indican, recogiénose entre paréntesis la participación de esta última: Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo (100 %), Terfovol Renovables S.A. (100%), Desarrollos Renovables Zimmermann S.L. (100%), Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. (100%), Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. (100%), Teleoro Medios S.L. (51,8%), El Decano Audiovisual (40%), y Loinsa Portugal (90%).

A su vez Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. es propietaria de Guadahermosa Activos S.L. (100%), de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. (100%) y de Gespar Propiedades S.L. (100 %), siendo esta última propietaria de Urbanijar Ibérica S.L. (60 %). Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. lo es de Localeasy S.L. (100%), Inversiones Playa Mayor S.L. (100%) y Construcciones Vega Cove (100%), siendo esta última propietaria de Terlemudes S.L.U. (100%) y Divertiendas S.L.U. (100%). Igualmente es propietaria de José Luis Casso S.L. (100%), que a su vez es propietaria de Proyecto Inmobiliario Campiña S.L. (100 %), y de Alza Parque Logístico S.L.U. (100%).

8.- Gastos de investigación y desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados

Ni la Sociedad dominante ni el Grupo consolidado han incurrido en gastos de esta naturaleza durante el primer semestre de 2018 ni disponen de los instrumentos citados a 30 de junio de 2018.