

# **URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.**

## **Informe semestral al 31 de diciembre de 2014**

### **Introducción**

Durante el segundo semestre de 2014 la permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española y el mantenimiento de su situación de recesión, así como la contracción del crédito bancario, aún teniendo en cuenta el ligero cambio de tendencia favorable existente, han marcado la evolución de la Sociedad.

A pesar de que dichos factores han tendido a estabilizarse disminuyendo su crecimiento y por tanto su influencia negativa, han tenido una incidencia significativa tanto sobre la cotización de las acciones de la sociedad como sobre la actividad y liquidez de la sociedad. Los mismos factores permanecen al inicio del primer semestre de 2015, a la espera de la efectividad de las medidas de las reformas financieras en el sistema bancario español, la reforma fiscal impulsada por el Gobierno, el flujo ordenado del crédito a los particulares y empresas, así como la actividad de Sareb y de las propias inmobiliarias de los bancos, así como del cambio de tendencia que se prevé a largo plazo por la estabilización de los factores indicados al principio, si bien es cierto que la perspectiva de estabilización ha aumentado en el último periodo.

En los últimos meses, la influencia de los datos macroeconómicos publicados, la paulatina recuperación de la economía nacional, a pesar del peor comportamiento del sector exterior, mermado por las bajas tasas de crecimiento que presentan los países centrales del euro, junto con la estabilización del mercado laboral en España, dada su influencia potencial sobre la reactivación del consumo privado y del crédito, así como el descenso de la prima de riesgo, que ha permitido mejorar las condiciones para los préstamos en la economía real, junto con la facilidad de crédito dispuesta por el Banco Central Europeo que favorece la generación de liquidez abundante, necesaria para recuperar el mercado de crédito, apuntan a una mejora que se presenta como una perspectiva real contra la mala experiencia vivida en ejercicios anteriores.

Igualmente es de destacar la paulatina ralentización de la disminución del valor, incluso en algunos casos su incremento, de los bienes inmueble, particularmente viviendas, datos que han sido reflejados por los principales indicadores del mercado, y que han influido en menores deterioros por depreciación de activos.

### **Actividad desarrollada por la sociedad en el segundo semestre de 2014 y evolución previsible durante el ejercicio 2015**

La cifra de negocios individual durante segundo semestre de 2014 ascendió a \*\* miles de euros, a nivel consolidado dicha cifra ascendió a \*\*. Las crisis económica y financiera, la restricción del crédito a los particulares y empresas, el elevado y creciente paro que afecta a España, la caída del consumo, la falta de confianza marcada por el pesimismo de las perspectivas económicas, han continuado afectando negativamente a la venta de inmuebles.

La sociedad a 31 de diciembre 2014, disponía 15 promociones terminadas con 125 viviendas, junto con 9,31 millones de m2 de suelo y 2 promociones de viviendas en curso. Asimismo para alquiler disponía de una nave industrial en la provincia de Madrid, junto con la cartera de pisos en diferentes provincias, una participación (51,1%) en un hotel de 75 habitaciones en Vera (Almería), un local de oficinas en la C/ Velázquez en Madrid y un parking en Estepona (Málaga).

En este sentido, en el segundo semestre del ejercicio 2014, \*\* destacamos una disminución en las deudas con entidades de crédito, producida por la adjudicación a Caja Sur Banco de la promoción de Puerto Rey 1ª Fase de Vera (Almería), en virtud de la cual se han adjudicado 38 apartamentos y 53 garajes, por un valor total de 2.692 miles de euros, prácticamente coincidente con su valor contable.

La concesión de la financiación para la compra de viviendas continuará siendo crucial, junto con las bajadas de precios, para tratar de vender las carteras de viviendas. Se espera el mercado de suelo y de la construcción de nuevas viviendas no se reactive sustancialmente en el ejercicio 2015, debido a la permanencia de las dificultades económicas y financieras que afectan directamente al sector y a la empresa, si bien, si confiamos en un leve repunte de la actividad inmobiliario, incluso previendo el comienzo o reactivación de alguna obra puntual.

Durante el ejercicio se ha proseguido con la reducción de los gastos fijos, fundamentalmente financieros debido a la reducción y cancelación de dicho pasivo por las adjudicaciones producidas. La plantilla al cierre del semestre ascendía a 11 personas.

En cuanto a las acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., es preciso señalar que las crisis antes citadas, han tenido una influencia relevante sobre la actividad del sector y sus expectativas, habiendo incidido negativamente en la cotización de las citadas acciones, que sin embargo han seguido manteniendo su tradicional liquidez, lo que ha permitido a nuestros accionistas realizar las operaciones bursátiles por ellos deseadas. Como indicador, hay que citar que durante el segundo semestre de 2014 se contrataron un total de 1.081.929.459, lo que unido a la contratación del primer semestre supone una contratación total en el ejercicio de 4.245.793.686 acciones, lo que supone una rotación de 2,05 veces el capital, una de las más altas de la Bolsa española. A 31 de diciembre de 2014 el número total de acciones en circulación alcanzó un total de 2.074.394.442.

El riesgo de la propia actividad inmobiliaria se ve acompañado por otros, entre los que son destacables: el débil crecimiento o estancamiento de las economías europeas y las estimaciones de que algunas de ellas sigan en recesión en el ejercicio 2015, las medidas de austeridad implantadas que han frenado la inversión y han elevado los impuestos, la falta de confianza de los consumidores que incentiva el ahorro y no el consumo o inversión, las dificultades para la obtención de créditos a nivel particular o empresarial. No obstante, las últimas noticias macroeconómicas, la estabilización del mercado laboral, e incluso el repunte e incremento de las operaciones de transmisión de inmuebles ampliamente publicitado influyen positivamente en las perspectivas económicas, que hacen prever un ligero cambio de tendencia en el próximo ejercicio, si bien, las perspectivas apuntan más a una estabilización que a un incremento.

Aún así, la falta de crédito y la mala situación económica global, han llevado a buscar métodos alternativos de financiación y saneamiento de sus balances debido a su posición de empresa cotizada en la Bolsa de Valores. Estos métodos han estado centrados en varias emisiones de diversa tipología y finalidad con el claro objetivo de hacer de Urbas Grupo Financiero un proyecto viable para sus accionistas.

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, además de la realización de determinadas operaciones corporativas que se encuentran en tramitación en la actualidad consistentes en la integración de compañías y activos que permitan la continuidad en la actividad ordinaria de la compañía y la generación de ingresos recurrentes.

Todo ello, teniendo en cuenta la paulatina recuperación de la economía nacional comentada anteriormente y fundamentalmente por la estabilización del mercado laboral en España, junto con las operaciones de integración que están en tramitación por la compañía junto con otras operaciones corporativas que en un futuro se pretenden tramitar, hacen prever un cambio de tendencia de signo positivo que redundará en la posibilidad de acometer nuevos proyectos y la reanudación de los ya existentes, todo ello con la intención de provocar un punto de inflexión retornando a la generación de ingresos propios que permitan, en un primer momento la continuación de la propia actividad de la compañía, y en un futuro, la generación de beneficios para los accionistas de esta.

En cuanto a los resultados obtenidos en el segundo semestre del ejercicio objeto del presente, es de destacar que a pesar de los factores que entendemos influirán positivamente en la situación de la compañía, y con la finalidad de proteger los intereses de los accionistas, se ha mantenido la dotación prevista por provisión por la depreciación producida en el valor de los activos inmobiliarios del grupo durante el primer semestre, calculado en función del deterioro producido en el ejercicio anterior, así como a las provisiones extraordinarias incluidas por imposición legal relativas a pleitos provocados por la ejecución de deuda financiera, partidas que serán negociadas con las entidades financieras y sin las cuales el resultado de explotación del ejercicio podría haber alcanzado cifras positivas.

### **Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración**

Al cierre del semestre, el capital social de la Compañía inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, es de VEINTIDOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS (22.789.144,70 €), distribuido en 2.278.914.470 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.278.914.470. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, no existiendo restricción a la transmisión de las acciones ni al derecho de voto. Todas ellas están emitidas y admitidas a cotización salvo 204.520.028 acciones, provenientes de ampliación de capital ejecutada por el Consejo de Administración de la Compañía en fecha 18 de julio de 2014, por un importe nominal de 2.045.200,28 €.

Como entidad cotizada, la compra de participaciones significativas en Urbas Grupo Financiero S.A., (de acuerdo al artículo 53 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, al artículo 23.1 del Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre y Circular 2/2007 de 19 de diciembre de la CNMV), está sujeta a comunicación al emisor y a la CNMV. De igual forma, y de acuerdo con el artículo 60 de la Ley 24/1988, la adquisición de un porcentaje igual o superior al 30% de capital determina la obligación de formular una OPA.

El Consejo de Administración se encuentra facultado, por acuerdo de la Junta del 28 de mayo de 2010, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1b de la ley de Sociedades Anónimas, para aumentar el capital social de Urbas Grupo Financiero S.A. en una o varias veces, dentro del plazo máximo de cinco años desde la fecha de celebración de la Junta, con o sin prima de emisión y mediante contraprestación dineraria, pudiendo excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente y fijar los restantes términos y condiciones de cada aprobación dentro de los límites establecidos legalmente.

Asimismo la Junta celebrada el 30 de junio de 2014 autorizó una ampliación de capital mediante compensación de créditos hasta la cifra máxima de 5.990.333,94 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital

A 31 de diciembre de 2014, el capital social es de 22.789.144,70 euros.

Las acciones de la Sociedad matriz están representadas por anotaciones en cuenta, cuyo registro no se lleva por la Sociedad, por lo que hay que indicar que con una participación significativa (superior al 3%) en la Sociedad matriz al 31 de diciembre de 2014, de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, se encuentra D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Gestinver Límite S.L y Robisco Investment S.L.), STICHTING VAN MEITJES B.V , (indirecta a través de sus sociedades controladas, NOVA LURANI S.L., y GENUINA LEVANTINA S.L., controladas a su vez al 100 % por la compañía de nacionalidad holandesa Belenggingsmaatschappij Waterman B.V.).

En materia de pactos parasociales entre accionistas que afecten la misma, la compañía mediante hecho relevante de fecha 11/03/2014, número 201777, comunicó la suscripción de acuerdo privado suscrito el día 5 de marzo de 2014, entre ésta y las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L, NOVA LURANI S.L., acuerdo que fue modificado y publicado mediante hecho relevante de fecha 15 de abril de 2014, número 203639, por entender que dicho acuerdo contiene cláusulas que restringen o condicionan la libre transmisión de acciones y que pueden influir en la regulación del ejercicio del derecho de voto en las juntas generales de la compañía URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., y que por tanto está sujeto a lo previsto en el artículo 82 de la L.M.V., y 530 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital, cuyas condiciones básicas son las siguientes:

Las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometían a dotar a la compañía de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de los pagos corrientes durante el

presente ejercicio 2014 y como mínimo hasta junio de 2015, que la permitan seguir con su actividad ordinaria, incluyendo en esta partida gastos de estructura y todos los relativos al cumplimiento de los requisitos legales necesarios para la continuación de dicha actividad.

Para dicha finalidad, las partes suscribirán una línea de crédito por un importe máximo de dos millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el 50 % de las disposiciones solicitadas, con una duración mínima del periodo mencionado, importe del cual podrá disponer URBAS mediante solicitud a las sociedades concedentes, y conforme a las cláusulas y estipulaciones recogidas en documento aparte.

Simultáneamente las sociedades ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se comprometían a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de URBAS con proveedores que figuran en el balance de ésta, declarando expresamente su disposición a adquirir deudas de dichos proveedores hasta un máximo de cuatro millones de euros, correspondiendo a cada una de ellas el abono del 50 % de las adquisiciones negociadas, para facilitar su posterior capitalización, comprometiéndose a la misma.

A cambio de ello, ROBISCO INVESTMENT, S.L y NOVA LURANI S.L. se reservaban el derecho de entrar en el capital social de Urbas, mediante la adquisición de acciones transformando la deuda que se genere en virtud de los pagos y disposiciones mencionados a favor de URBAS, entendiéndose que se trata de una operación altamente beneficiosa para esta compañía por cuanto permite consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, y reforzar la actividad y desarrollo de los negocios sociales.

Para el buen fin de todo ello, los comparecientes, se obligaron a ejercitar, de un modo unitario, los derechos políticos que les correspondiesen, en todas las Juntas Generales, y Consejos de Administración en su caso, en cuanto a los acuerdos relativos a la ampliación de capital mediante compensación de créditos mencionada, limitando expresamente a dicha materia la obligación de ejercitar, de un modo unitario, los derechos políticos que se deriven de las acciones de su propiedad.

La formalización del acuerdo expuesto, así como su posterior modificación fue sometida a votación en el Consejo de Administración de la compañía URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., habiendo sido aprobado por la totalidad de los Consejeros asistentes.

En cumplimiento de dicho acuerdo las aportaciones de liquidez realizadas a fecha de hoy ascienden a la cantidad total de 626 miles de euros por cada una de las sociedades mencionadas.

En cuanto a los pasivos negociados y cancelados directamente por dichas sociedades la cifra alcanza un total de 4.283 miles de euros.

### **Autocartera y obligaciones convertibles**

En la Junta General celebrada el día 30 de junio de 2014, se autorizó al Consejo de Administración por un plazo máximo de dieciocho meses, proceder a la adquisición, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos y a un precio no inferior al diez por ciento de su nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. La sociedad no dispone de autocartera.

En la Junta General de 6 de septiembre de 2011, se autorizó al Consejo de Administración emitir obligaciones necesariamente convertibles en acciones de la sociedad hasta la cifra global de 25 millones de euros y en un plazo máximo de 5 años. El Consejo cuenta con las autorizaciones necesarias para fijar las condiciones de las mismas (concedidas por la Junta General Extraordinaria de fecha 10 de diciembre de 2010). En cualquier caso, el aumento de capital necesario que se autorice para la conversión de cada emisión no podrá superar el veintinueve por ciento del capital vigente en el momento del uso de parcial o global de la delegación.

### **Consejo de Administración y Estatutos**

El artículo 16b de los Estatutos Sociales señala 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 y el

artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración indica que la elección de Consejeros y revocación de los mismos corresponde a la Junta General, pudiendo el Consejo, en caso de vacante, designar al accionista que interinamente ocupe el cargo.

El número máximo de consejeros conforme a lo aprobado en la Junta General de 26 de junio de 2009 y reflejado en el artículo 19 de los Estatutos es de 10.

El Consejero Delegado ostenta amplias facultades de representación y gestión para atender los asuntos ordinarios de la Sociedad y su Grupo.

De acuerdo con el artículo 17c de los Estatutos, corresponde a la Junta General de Urbas Grupo Financiero S.A. aprobar la modificación de los mismos.

En la reunión de la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2014, se procedió a la ratificación y nombramiento de la compañía QUANTIUM VENTURE S.L., como nuevo miembro del Consejo de Administración, efectuado éste por el sistema de cooptación por el propio Consejo en sesión celebrada el día 27 de mayo de 2014, en sustitución de la compañía Aurici del Sur S.L., la cual designó como representante físico a D. Juan Antonio Acedo Fernández,

Igualmente se acordó el nombramiento de la sociedad ROBISCO INVESTMENT, S.L, como nuevo miembro del Consejo de Administración, sociedad que designó representante físico de dicha compañía a D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.

En la reunión del Consejo celebrada el 30 de junio de 2014 se procedió a la designación de cargos en el Consejo de Administración de la Compañía y nombramiento de Consejero Delegado, debido a la caducidad producida del cargo ocupado hasta el momento por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, quién ocupaba el cargo de Consejero Delegado y Presidente del Consejo de Administración de la Compañía, y al nombramiento de la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L., efectuado por la Junta General celebrada en la fecha de hoy, como nuevo miembro del Consejo de Administración por periodo de 5 años, por lo que se acuerda designar a dicha sociedad para ocupar el cargo de Presidente del Consejo de Administración. Igualmente, se acordó proceder al nombramiento de dicha sociedad como Consejero Delegado de la Compañía, quien será representada al efecto por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.

En la misma reunión se procedió a la Designación de la sociedad EURO COMETA SL, como Consejero de la sociedad por el sistema de cooptación, al objeto de cubrir la vacante existente en el Consejo por la caducidad producida del cargo que hasta el momento ostentaba la misma compañía.

En consecuencia, el Consejo de Administración está compuesto a día de hoy como sigue:

Presidente: ROBISCO INVESTMENT S.L., representada por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández  
Vicepresidente: QUANTIUM VENTURE S.L., representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández.  
Vocal: CORPORATE LEISURE, S.L., representada por D. José Humberto Avila Carrillo.  
Vocal: ESPARTEL FUND INVESTMENT, S.L., representada por D<sup>a</sup> Julia María Moreno Infantes  
Vocal: D. Luis Ramos Atienza.  
Vocal: EURO COMETA S.L., representada por D. José Antonio Bartolomé Nicolás.  
Y como Secretario, no miembro del Consejo de Administración, D. Iván Cuadrado López.

## **Grupo**

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Grupo Financiero S.A. está formado por las empresas que a continuación se indican participadas al 100%: Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria EAD, S.C. Urbas Romanía S.A. (99%), Terfovol Renovables S.A., Gedpro Casatejada S.L. y Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L., siendo esta última propietaria del 100% de las participaciones de Guadahermosa Activos S.L. y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. Asimismo Terfovol Renovables S.A. tienen el 100% del capital de Parque Fotovoltaico de Usanos S.L., Parque Fotovoltaico de Romanones S.L. y Parque Fotovoltaico de Torrejón del Rey S.L. Además existen las siguientes participaciones: Huset Capital sociedad inversiones S.L. (99,97%), Mulova Corporate S.L. (50%), Jacare Inversiones S.L. (51,07%), Loinsa (90%), Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (42%), Cabosur Gestion XXI s.l. (41,57%) Teleoro Medios S.L. (51,84%), El Decano Audiovisual (40%) y Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000 S.A. (5,48%).

## **Gastos de investigación y desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados**

La sociedad no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el segundo semestre de 2014 ni dispone de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2014.

**Hechos posteriores al cierre del periodo.**

No hay hechos posteriores relevantes al cierre del periodo descrito.