

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

Informe semestral al 30 de junio de 2016

Introducción

En 2016 la economía española crecerá a un ritmo mas suave que en 2015, pero presentará nuevamente tasas de crecimiento por encima de la media europea. El empleo y la renta familiar evolucionaran positivamente y continuarán estimulando la demanda de vivienda. Aumentará la actividad en la edificación residencial hasta posicionarse como la gran protagonista de este sector en 2016. En este entorno de mejora de mercado, los precios del sector residencial continúan recuperándose en todas las comunidades autónomas, tanto para la vivienda nueva como para la segunda mano, aumentando en 2016 el número de mercados con revalorizaciones inmobiliarias positivas.

La financiación hipotecaria está jugando un papel relevante en esta recuperación y será clave para el desarrollo del mismo en 2016. El crédito hipotecario para adquisición de vivienda destinado a las familias está evolucionando a buen ritmo, muy superior al ritmo de ventas y la tendencia indica que esta evolución a lo largo de 2016. Asimismo la financiación para promotores ya presento flujos positivos en 2015 y se esta consolidando suavemente en 2016.

En el 2016, se espera que las viviendas terminadas comiencen a crecer en algunos mercados, mientras que en otros podrían alcanzar el suelo. Por su parte, los visados, ligados a la iniciación de nuevas viviendas crecerán a una tasa anual entorno al 30%. Esto, unido al mayor dinamismo que se aprecia en el mercado del suelo, garantiza el avance de la actividad constructora. Así, se espera que en 2016 la inversión en vivienda vuelva a crecer, elevando su peso en la economía.

En los próximos trimestres, los fundamentos de la economía española justifican la continuidad de la recuperación en el próximo bienio, pasando la expansión de la actividad a apoyarse en factores tanto internos como externos.

Actividad desarrollada por la sociedad en el primer semestre de 2016 y evolución previsible

Las cifras de esta primera mitad del ejercicio 2016 muestran una mejoría muy importante en el resultado individual de la cuenta de pérdidas y ganancias , pasando de unas pérdidas en el mismo periodo del año anterior de 2,6 millones de euros a un beneficio de 2 millones de euros, lo que muestra una variación positiva casi del 180%. A nivel consolidado, obtenemos igualmente un a variación positiva del 130%, pasando de los 2,5 millones de pérdidas del primer semestre de 2015 a 0,7 millones de euros de beneficio del primer semestre de 2016, a tener en cuenta los datos de 2015 no reflejan la incorporación de Aldira.

La cifra de negocios individual durante primer semestre de 2016 ascendió a 5.660 miles de euros, a nivel consolidado dicha cifra ascendió a 5.915 miles de euros. Parte de esta cifra de negocios viene motivada por la adjudicación efectuada por parte de la entidad Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria SAU, de varios suelos de la unidad SUE6 de Pioz (Guadalajara) con un valor neto de existencias de 4.658 miles de euros a un precio de adjudicación de 5.657 miles de euros, lo que ha permitido una reducción en la deuda bancaria 9.500 miles de euros capital e intereses incluidos.

La incorporación de Aldira ha traído como consecuencia un incremento en la actividad de inmuebles en renta regenerando un mayor peso en de esta rama de negocio en el volumen de ventas.

La concesión de la financiación para la compra de viviendas continuará siendo crucial, la continuidad de las condiciones ventajosas existentes en la actualidad de dicha financiación.

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.

Teniendo en cuenta, la incorporación de Aldira se ha pasado de una plantilla de 11 personas al cierre de 30 de junio de 2015, a una plantilla de 19 personas, teniendo en cuenta el incremento del volumen de activos se ha reducido los costes de explotación en proporción continuando en la misma tendencia de reducción de años precedentes.

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 primer semestre de 2016 se contrataron un total de 2.001.982.182, lo que supone una rotación en términos anuales de 0,7 veces el capital en circulación. A 30 de junio de 2016 el número total de acciones en circulación alcanzó un total de 2.852.214.149.

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, el repunte e incremento de las operaciones de transmisión de inmuebles ampliamente publicitado, y las favorables condiciones de la principal referencia del mercado hipotecario (Euribor), 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.

En los últimos años, 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.

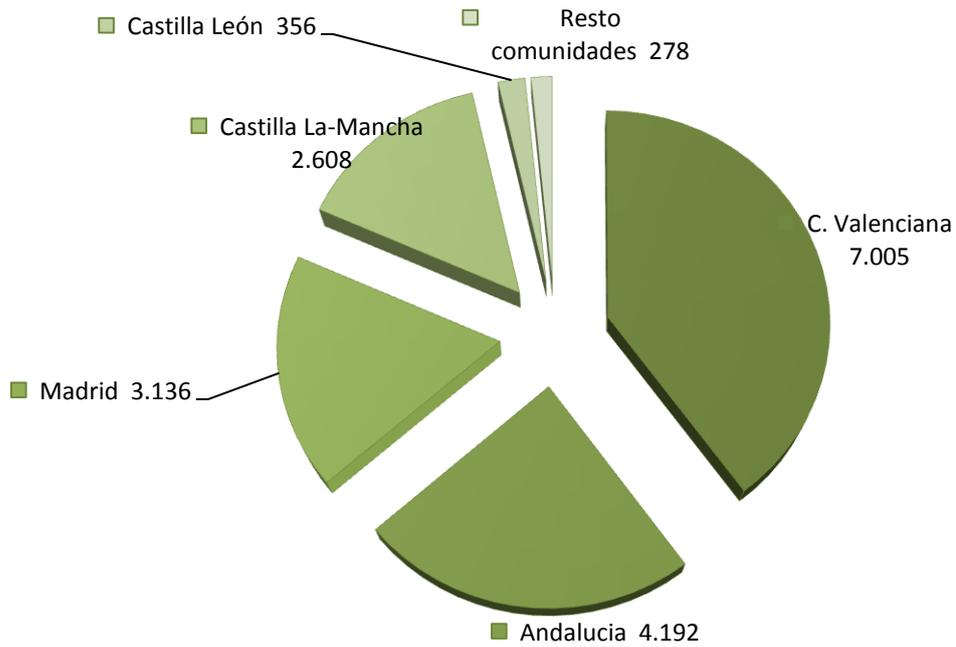
Todo ello, teniendo en cuenta la paulatina recuperación de la economía nacional comentada anteriormente y fundamentalmente por la estabilización del mercado laboral en España, junto con las operaciones de integración que están en tramitación por la compañía junto con otras operaciones corporativas que 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.

Áreas de negocios

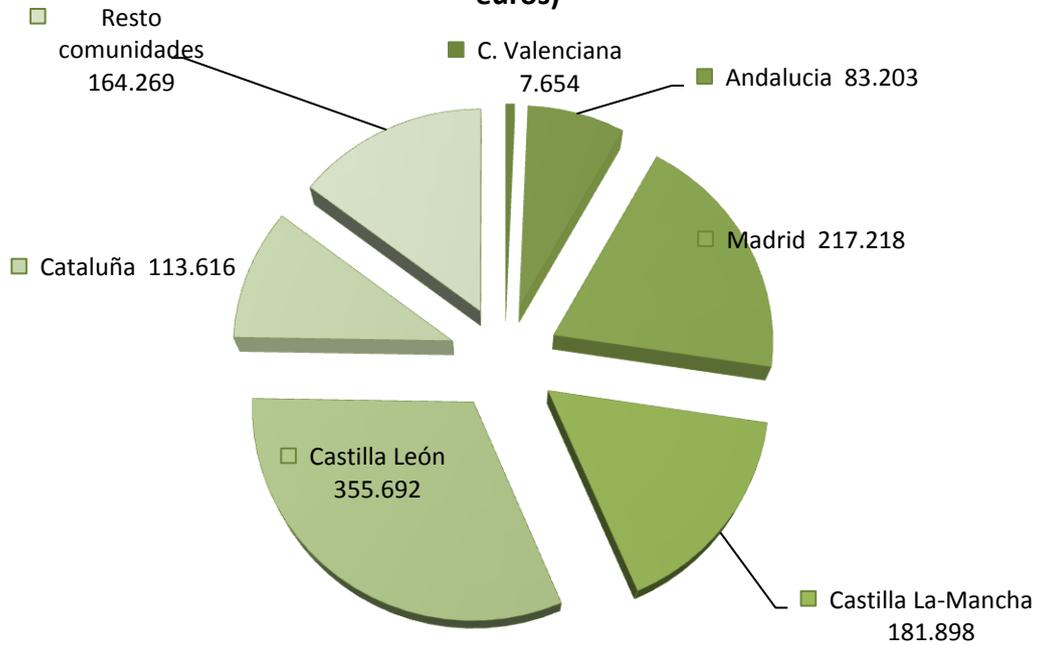
Cartera de suelo

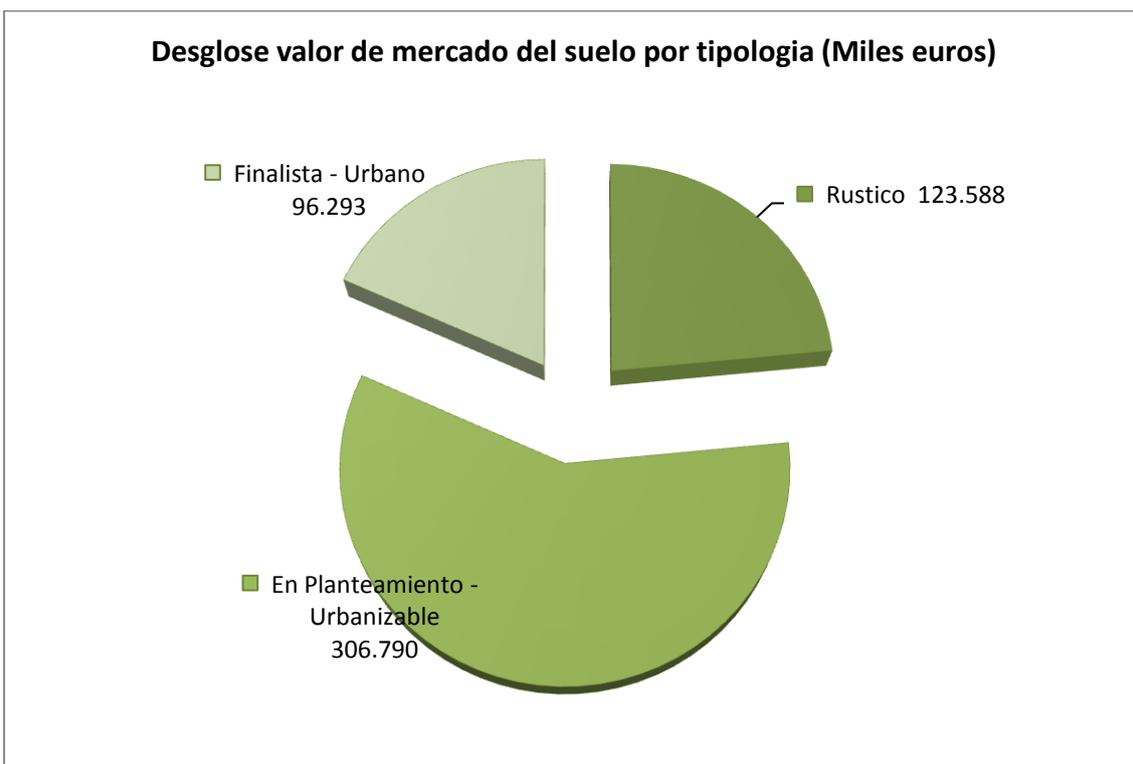
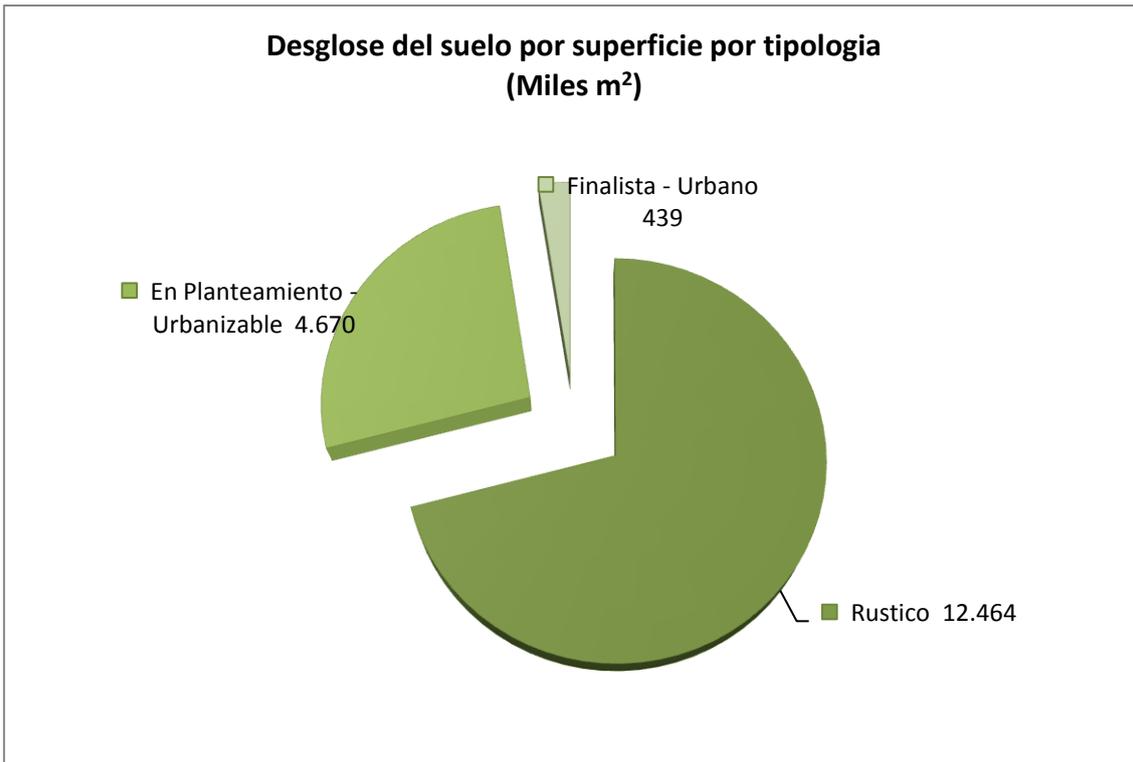
El Grupo realiza valoraciones con tasadores independientes al menos una vez al año para verificar el valor de mercado de los activos. La cartera de suelo de la sociedad y su grupo de empresas a 30 de junio de 2016, teniendo en cuenta las tasaciones realizadas para la auditoría con fecha 31 de diciembre de 2015 son los que se desglosan en los siguientes cuadros.

Desglose del suelo por superficie por zona geográfica (Miles m²)



Desglose valor de mercado del suelo por zona geográfica (Miles euros)





Promoción residencial

Esta actividad ha estado basada en la promoción de viviendas de muy diversa tipología, que incluyen tanto primera como segunda residencia así como complejos turísticos y hoteles. Las principales zonas de actuación han sido el Corredor del Henares (principalmente Guadalajara) y las zonas de Vera (Almería) y Casares (Málaga) en la costa.

En la actualidad se están desarrollando varios proyectos de nuevas promociones en el Corredor del Henares y en Panticosa (Huesca), concretamente, la previsión es iniciar la primera fase de una promoción de vivienda multifamiliar libre en Azuqueca de Henares (Guadalajara) que consta de 60 viviendas de un total de cuatro fases que suman 205 viviendas dentro de un complejo residencial dotado de amplias zonas comunes. E igualmente el desarrollo de la urbanización de un sector en Panticosa (Huesca) a pie de la estación de esquí de esta localidad, simultaneando la promoción de un bloque residencial multifamiliar libre de 46 viviendas en ese sector.

Nombre promoción	Emplazamiento	Tipología	Numero de Viviendas	Valor de Mercado 31/12/2015
MALAGA				
MARINA TROPICAL	Casares	Segunda residencia	2	146
ALMERIA				
TROPICAL GARDEN	Turre	Primera residencia	1	60
BALCÓN DE GARRUCHA	Garrucha	Primera residencia	5	291
PUERTO REY 2	Vera	Segunda residencia	52	4.261
GUADALAJARA				
VALCASTILLO	Pioz	Primera residencia	2	510
HOSPITAL 2	Guadalajara	Primera residencia	1	72
ARRABAL DEL AGUA	Guadalajara	Primera residencia	8	1.250
RIO HENARES	Torija	Primera residencia	1	120
JARDIN DEL POZO II	El Pozo	Primera residencia	5	672
BEJANQUE	Guadalajara	Primera residencia	1	136
EDIF.SAN SEBASTIAN	Guadalajara	Primera residencia	2	366
MONTEVALLE	Pioz	Primera residencia	2	174
MIRADOR TORIJA	Torija	Primera residencia	6	530
VALLE DEL HENARES	Yunquera	Primera residencia	11	1.375
LOCAL MIRAFLORES 4	Azuqueca de Henares	Comercial	1	1.071
LOCAL MOLINA DE ARAGON 2	Azuqueca de Henares	Comercial	1	193
GARAJES GEMINIS	Azuqueca de Henares	Comercial	11	89
TOTAL VIVIENDAS TERMINADAS			112	11.317

Patrimonio en Explotación

Esta actividad se basa en la generación de rentas de determinados inmuebles destinados inicialmente al alquiler. Aunque actualmente tienen un carácter menos relevante dentro del conjunto del Activo del balance, la estrategia de la empresa es que aumente en importancia y tengan un mayor peso dentro de la cifra de negocio, dada su trascendencia como generador de flujos de caja.

Los principales activos incluidos en esta categoría se recogen a continuación:

Nombre promoción	Emplazamiento	Superficie (m ²)	Valor Mercado 31/12/2015	Comentarios
MADRID				
Local de oficinas	C/ Velazquez, 157	555	2.411	No se encuentra actualmente arrendada.
C.C. Meco	Meco	11.092	9.535	Arrendado
Local Pinto	Pinto	1.938	2.982	Arrendado
Hotel - Residencia	Cercedilla	4.036	4.193	No se encuentra actualmente arrendada.
GRANADA				
C.C. Loma Verde	Alborote	5.540	4.874	No se encuentra actualmente arrendada.
C.C. Loma Linda	Ogijares	3.872	2.996	No se encuentra actualmente arrendada.
Local El Serrallo	Granada	3.035	672	No se encuentra actualmente arrendada.
JAÉN				
Local Paladium	Linares	421	396	No se encuentra actualmente arrendada.
GUADALAJARA				
Local de oficinas	Pza de los Caidos, 7	109	268	No se encuentra actualmente arrendada.
MALAGA				
82 plazas de parking	Estepona	2.525	873	Parking público. No se encuentra actualmente arrendado
Locales Banana Beach	Marbella	2.525	873	No se encuentra actualmente arrendada.
VALENCIA				
Teatro Valencia	Valencia	1.153	1.518	Arrendado
TOTAL PATRIMONIO		36.801	31.592	

Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración

A 30 de junio de 2016 el capital social inscrito en el Registro Mercantil de Madrid asciende a 336.112.541,49 euros, distribuido en 33.611.254.149 acciones de 0,010 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 33.611.254.149. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado. No se encuentran admitidas a cotización 30.759.040.000 acciones por un importe nominal de 307.590.400 euros. No obstante, se prevé que este capital entre en circulación durante el segundo semestre del 2016.

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 diciembre de 2015 son las que a continuación se indican, de acuerdo con las comunicaciones remitidas a la CNMV: D. Juan Antonio Ibáñez Fernández 28,117%, Alza Real Estate S.A. 25,199% y D. Juan Antonio Acedo Fernández 27,719%.

Durante el ejercicio 2015 se contrataron un total de 4.958.409.579 acciones, lo que ha dado lugar a una rotación de 1,73 veces el capital autorizado a cotizar. El número medio diario de acciones cotizadas fue de 17.686.553

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 2017 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 28 de mayo de 2015 y en el Informe de Gestión del primer semestre de 2015.

Autocarartera y obligaciones convertibles

La Junta General celebrada el 10 de julio de 2015 autorizó al Consejo de Administración, por un plazo máximo de dieciocho meses, a proceder a la adquisición derivativa de acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., 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 valor nominal ni superior al valor de cotización en el momento de su adquisición. La sociedad no dispone de autocartera a 31 de diciembre de 2015.

En la Junta General de 6 de septiembre de 2011 se autorizó al Consejo de administración la emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones de la sociedad hasta la cifra global de 25 millones de euros en un plazo máximo de 5 años. En cualquier caso, el aumento necesario de capital que se autorice para la conversión de cada emisión no podrá superar el 29% del capital vigente en el momento del uso parcial o global de la delegación.

Consejo de Administración y Estatutos

Conforme a lo aprobado en la Junta General de 10 de julio de 2015 se modificaron los Estatutos Sociales, Reglamento del Consejo y de la Junta 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 número de Consejeros, conforme a lo reflejado en el artículo 20 de los Estatutos, será un mínimo de 5 y un máximo de 10.

De acuerdo con el artículo 17c de los Estatutos corresponde a la Junta General aprobar la modificación de los mismos.

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

En la sesión del Consejo de Administración celebrada el 29 de junio de 2015 se acordó elegir por cooptación como nuevo miembro del mismo a la compañía Sanzar Asesoría S.L., quién designo como representante físico a D. Ignacio Checa Zavala, en sustitución de la compañía Espartel Fund Investment S.L.

El Consejo de Administración está compuesto a 30 de junio de 2016 por los siguientes miembros:

- Presidente y Consejero Delegado: 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 Ávila Carrillo.
- Vocal: D. Luis Ramos Atienza.
- Vocal: Sanzar Asesoría S.L., representada por D. Ignacio Checa Zavala.
- Secretario no Consejero: D. Iván Cuadrado López.

Grupo

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Grupo Financiero S.A. son las que a continuación se indican, recogiendo entre paréntesis la participación de esta última: Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo (100%), Urbas Bulgaria S.L.U. (100%), Urbas Romanía (99%), Terfovol Renovables S.A. (100%), Desarrollos Renovables Zimmermann S.L. (100%), Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. (100%), Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. (100%), Urbas Cienfuegos S.L. (100%) Teleoro Medios S.L. (51,8%), El Decano Audiovisual (40%), Haviland Proyectos Inmobiliarios (42%), Cabosur Gestión XXI (42%), Loinsa Portugal (90%) y Caribbean Resort & Golf (30%).

A su vez Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. es propietaria de Guadahermosa Activos S.L. (100%) y de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. (100%). Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. lo es de José Luis Casso S.L. (100%), 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

Divertendas S.L.U. (100%). Por último Jose Luis Casso 72 S.L. es propietaria de Alza Parque Logístico S.L.U. (100%).

Gastos de investigación y desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados

La sociedad no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el primer semestre de 2016 ni dispone de los instrumentos citados a 30 de junio de 2016.

Hechos posteriores al cierre del periodo.

No se han producido hechos de relevancia posteriores a 30 de junio de 2016.