

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

Informe semestral al 30 de junio de 2013

Introducción

Durante el primer semestre de 2013 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 han marcado la evolución de la Sociedad. Estos factores 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 segundo semestre de 2013, a la espera de la efectividad de las medidas de la reforma financiera en el sistema bancario español, el flujo ordenado del crédito a los particulares y empresas, así como la actividad de Sareb y de las propias inmobiliarias de los bancos.

Actividad desarrollada por la sociedad en el primer semestre de 2013 y evolución previsible durante el resto del ejercicio 2013

La cifra de negocios durante primer semestre de 2013 ascendió a 4.590 miles de euros. 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 30 de junio 2013, disponía 18 promociones terminadas con 215 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). 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 en el segundo semestre de 2013, debido a la permanencia de las dificultades económicas y financieras que afectan directamente al sector y a la empresa.

Durante el ejercicio se ha proseguido con la reducción de los gastos fijos. La plantilla al cierre del semestre ascendía a 11 personas, habiéndose reducido desde las 13 personas al cierre del ejercicio anterior.

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 2013 se contrataron un total de 729.237.843 acciones, lo que supone una rotación de 1,53 veces el capital, una de las más altas de la Bolsa española. A 30 de junio de 2013 el número total de acciones en circulación alcanzó un total de 1.121.124.792..

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 resto del año 2013, los problemas de deuda pública reflejados en los diferenciales de la deuda respecto al bono alemán, 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 y sobre todo, el aumento continuado del paro. Todas estas circunstancias hacen prever que el escenario del semestre cerrado continúe en el próximo.

Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración

Al cierre del semestre, el capital social de Urbas Grupo Financiero S.A. está constituido por 1.121.124.792 acciones, todas ellas de la misma clase y representadas por medio de anotaciones en cuenta, con un valor nominal unitario de 0,01 euros. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, no existiendo restricción a la transmisión de las acciones ni al derecho de voto.

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 13 de diciembre de 2012 autorizó una ampliación de capital mediante compensación de créditos.

El Consejo de Administración en su reunión de 3 de enero de 2013 declaró el cierre del primer periodo de ratificación y adhesión a la ampliación de capital mediante compensación de créditos aprobada en la Junta general Extraordinaria de 13 de diciembre de 2012 por un importe de 827.572,53 euros. Igualmente en su reunión de 13 de febrero de 2013 declaró el cierre del segundo periodo de ratificación y adhesión por un importe de 842.600 euros.

A 30 de junio de 2013, el capital social es de 11.211.247,92 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 30 de junio de 2013, de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, se encuentra D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L. y Streifeinader S.L.), y Tres Culturas Dos Orillas S.L. La Sociedad no tiene conocimiento de pactos parasociales entre accionistas que afecten la misma.

Autocartera y obligaciones convertibles

En la Junta General celebrada el día 29 de junio de 2012, 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 el 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 del Consejo celebrada el 3 de enero de 2013 se aceptó la dimisión de D. Enrique Lahuerta Tornos como representante físico del consejero Espartel Fund Investment S.L. y la designación como representante físico de D^a Julia María Moreno Infantes. Igualmente en dicha reunión del Consejo se informó de la baja del mencionado D. Enrique Lahuerta Tornos como Director general de la Compañía en el marco de la política de reducción de costes. Por último, en la citada reunión se acordó el nombramiento como Vicepresidente del Consejo del consejero Aurici del Sur S.L., representado por D. Juan Antonio Acedo Fernández.

Grupo

Las sociedades que forman La sociedad 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: Mulova Corporate S.L. (50%), Jacare Inversiones S.L. (51,07%), Loinsa (90%), Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (42%), Teleoro Medios S.L. (51,84%), El Decano Audiovisual (40%) y Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000 S.A. (5,48%). Con fecha 5 de marzo de 2013, la Sociedad Dominante ha procedido a la venta por su valor neto contable, 13.511 miles de euros, del 100% de las participaciones de su filial Urbanijar Ibérica, S.L. a las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L.. El pago del precio de dicha venta se ha condicionado a un calendario de pagos y al cumplimiento de ciertos hitos urbanísticos y tiene como garantía las acciones de Urbanijar.

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 2013 ni dispone de los instrumentos citados a 30 de junio de 2013.

Hechos posteriores al cierre del periodo .

El día 25 de julio de 2013 se celebró la Junta General ordinaria con el siguiente orden del día, que fue íntegramente aprobado.

PRIMERO.- Examen y aprobación de las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y Memoria) e Informe de Gestión de Urbas Grupo Financiero, S.A. y de su Grupo Consolidado, así como de la propuesta de aplicación de resultados y de la gestión social, todo ello referido al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2012.

SEGUNDO.- Aprobación con carácter consultivo del Informe sobre la política retributiva del Consejo de Administración elaborado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de conformidad con lo establecido en el art. 61.ter de la Ley de Mercado de Valores.

TERCERO.- Reección, en su caso, como Auditores de Cuentas de la firma Deloitte, S.L. para ejercer la auditoría de las cuentas anuales de la compañía correspondientes al ejercicio 2013, así como de las cuentas consolidadas de la compañía correspondientes al mencionado ejercicio.

CUARTO.- Ampliar, si procede, el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 11.070.273,54 € 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.

En cumplimiento del artículo 301.3 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se pone a disposición de los accionistas el informe emitido por los administradores así como el informe emitido por el auditor de cuentas de la sociedad.

QUINTO.- Autorización, en su caso, 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. La presente autorización tendrá una duración de 18 meses contados a partir de la fecha de la presente Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

SEXTO.- Información a los accionistas sobre posible aportación de activos a una sociedad en proceso de transformación a S.O.C.I.M.I., donde Urbas Grupo Financiero S.A., se encargaría de la gestión.

SEPTIMO.- Delegación de facultades en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para la formalización, subsanación, inscripción, interpretación, desarrollo, protocolización y ejecución de los acuerdos que resulten de los puntos anteriores.

OCTAVO.- Ruegos y preguntas.

NOVENO.- Lectura y aprobación del acta de la Junta.