

GRUPO URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013

Introducción

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 del Grupo Urbas durante los últimos años. Estos factores han tenido una incidencia significativa tanto sobre la cotización de las acciones de la Sociedad Dominante como sobre la actividad y liquidez del Grupo. Los mismos factores permanecen al inicio del ejercicio 2014, 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 el Grupo en el ejercicio 2013 y evolución previsible durante el ejercicio 2014

El Grupo ha tenido una cifra de negocios durante el ejercicio 2013 que ascendió a 6,8 millones 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.

El Grupo Urbas, a 31 de diciembre de 2013, disponía de 15 promociones con 185 viviendas, junto con 9,3 millones de m² de suelo. 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 año 2014, debido a la permanencia de las dificultades económicas y financieras que afectan directamente al sector.

Durante el ejercicio se ha proseguido con la reducción de los gastos fijos. La plantilla al cierre del ejercicio ascendía a 12 personas.

En cuanto a las acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., es preciso señalar que las crisis antes citada, ha incidido muy positivamente en la cotización de las citadas acciones, que ha incrementado su cotización en un 92% 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 ejercicio 2013 se contrataron un total de 5.452.495.923 acciones, lo que supone una rotación de 3,17 veces el capital, una de las más altas de la Bolsa española. A 31 de diciembre, el número total de acciones en circulación alcanzó un total de 1.718.745.260 acciones.

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 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 ejercicio cerrado continúe en el próximo ejercicio.

Continuando con la política estratégica emprendida en ejercicios anteriores, en 2013 hay que destacar la reducción de un 6,9% en la deuda bancaria que ha pasado de 101,5 millones de euros en 2012 a 94,4 millones de euros en el 2013, debido principalmente a la entrega de la promoción Valcastillo VI a Caixa Bank.

Por otra parte, las ampliaciones de capital de un total de 859.976.998 millones de acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una (supone 8.599.769,98 millones de euros de incremento), por compensación de créditos o por conversión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones, han permitido reducir la deuda no financiera del Grupo y fortalecer los balances mediante la incorporación de nuevos activos y socios afines al sector. Dichas operaciones han sido beneficiosas para el grupo y sus accionistas.

Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración

Al cierre del ejercicio, el capital social de Urbas Grupo Financiero S.A. es de 17.187.452,60 euros, y está constituido por 1.718.745.260 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 25 de julio de 2013, para ampliar el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 11.070.273,54 euros 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 públicas de ampliación de capital.

Asimismo se encuentra facultado por acuerdo de la Junta General Ordinaria celebrada en fecha 29 de junio de 2012, para aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de la presente Junta, en la cantidad máxima equivalente a la mitad del capital de la Sociedad Dominante en el momento en que se adopte el acuerdo de ampliación. Los aumentos de capital al amparo de esta autorización se realizarán mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones con o sin prima - cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias.

En el ejercicio, el capital social ha sufrido varias ampliaciones, pasando de 8.587.682,62 euros, capital resultante de la reducción de capital aprobada en la Junta General Extraordinaria celebrada el 13 de diciembre de 2012, al capital actual de 17.187.452,60 euros, en virtud de las ampliaciones de capital mediante compensación de créditos ejecutadas primero en virtud de la autorización concedida al Consejo de Administración por la Junta General Extraordinaria mencionada y posteriormente en virtud de la autorización concedida al Consejo de Administración por la Junta General de fecha 25 de julio de 2013.

Las acciones de la Sociedad matriz están representadas por anotaciones en cuenta, cuyo registro no se lleva por la Sociedad Dominante, por lo que hay que indicar que con una participación significativa (superior al 3%) en la Sociedad matriz al 31 de diciembre 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 Strefeinader S.L.), con el 17,394%.

Igualmente aparece en dicha situación la compañía Nova Lurani S.L., que a fecha 31 de diciembre de 2013, de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, alcanza un 13,599 % del capital social.

El Grupo no tiene conocimiento de pactos parasociales entre accionistas que afecten al mismo.

Autocartera y obligaciones convertibles

En la Junta General celebrada el día 25 de julio de 2013, se 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. La autorización tiene una duración de 18 meses contados a partir de la fecha de la Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables. El Grupo no dispone de autocartera.

En la Junta General Ordinaria celebrada en fecha 29 de junio de 2012, se autorizó al Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento Mercantil, para emitir valores negociables, en una o varias veces dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo de delegación, hasta un importe máximo global de Veinticinco Millones de Euros, delegando que se extiende tan ampliamente como en derecho sea menester, a la fijación de los distintos aspectos y condiciones de cada emisión, (Valor nominal, tipo de emisión, precio de reembolso, moneda o divisa de la emisión, forma de representación, tipo de interés, cláusulas de subordinación,, cláusula antidilución, garantías de la emisión, ley aplicable a la misma, en su caso régimen de suscripción, fijación de las normas internas del Sindicato de obligacionistas, y nombramiento de comisario, caso de ser exigible, admisión a negociación, etc.) y a la realización de cuantos tramites sean necesarios, inclusive conforme a la legislación del mercado de valores que sea aplicable, para la ejecución de las emisiones concretas que se acuerde para llevar a cabo al amparo de esta delegación.

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 Dominante 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.

En el Consejo de Administración de la Compañía, de fecha 13 de febrero de 2013, se acordó la sustitución de representante físico del Consejero Espartel Fund Investment S.L., aceptando la dimisión presentada por D. Enrique Lahuerta Tornos, y designando como sustituto de éste a D^a Julia María Moreno Infantes.

Igualmente en el mismo Consejo de Administración, se acordó designar para ocupar el cargo de Vicepresidente del Consejo de Administración, al Consejero AURICI DEL SUR, S.L. representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández.

En el Consejo de Administración de la Compañía, de fecha 20 de septiembre de 2013, se acordó la sustitución de representante físico en el Consejo de Administración por parte de Darivenia Markets S.L., debido a la renuncia efectuada por D. Santiago Juan Antonio Barra Toquero, y designando nuevo representante físico de dicha compañía en el Consejo de Administración a D^a MARÍA DEL CARMEN LÓPEZ VEGAS.

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 Dominante 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 Junta General celebrada el 29 de junio de 2012, y como consecuencia de la publicación y entrada en vigor de las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de Reforma Parcial de la Ley de Sociedades de Capital, por la cual se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2007/36/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de julio, sobre el ejercicio de determinados derechos de los accionistas de sociedades anónimas cotizadas, se procedió a revisar el conjunto de documentos societarios, incluyendo Estatutos Sociales, acordando la modificación de los artículos 9, 11 y 13 de los Estatutos Sociales referidos a las Juntas Generales.

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 Rumanía 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

El Grupo no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio 2013 ni dispone de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2013.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Con fecha 21 de febrero de 2014, se ha producido la adjudicación por parte de BBK Bank Caja Sur, S.A. de las viviendas de Puerto Rey y Vistahermosa que garantizaban un préstamo hipotecario de Urbas Grupo Financiero, S.A. El importe de la adjudicación ha ascendido a 2.693 miles de euros.

Con fecha 5 de marzo de 2014, los accionistas significativos Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. han suscrito un acuerdo de socios, en virtud del cual se comprometen a dotar a Urbas Grupo Financiero, S.A. de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de las obligaciones corrientes devengadas durante el ejercicio 2014 y como mínimo hasta junio de 2015, incluyendo gastos de estructura y los relativos al cumplimiento de los requisitos legales, necesarios para que el Grupo pueda continuar con su actividad ordinaria. Para esta finalidad, las partes han firmado una línea de crédito mercantil por un importe máximo de 2 millones de euros con vencimiento el 30 de junio de 2015, a un interés del 5% anual y del 10% nominal anual en caso de mora, con liquidaciones de intereses trimestrales, aportando cada socio el 50% del importe.

Asimismo, Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. se comprometen a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de Urbas Grupo Financiero, S.A. con los proveedores, declarando expresamente su disposición a adquirir deudas de dichos proveedores hasta un máximo de 4 millones de euros, para facilitar su posterior capitalización, comprometiéndose a la misma.

De esta forma, Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. adquirirán una parte del capital social equivalente al capital desembolsado durante el ejercicio 2014, que sumado al que ya tienen en su poder dichas sociedades, se estima en un valor nominal de 5 millones de euros aproximadamente