

Informe

Tercer Trimestre 2019

Indice

1. Principales Magnitudes.....	1
2. Estados Financieros	3
3. Áreas de negocio.....	7
3.1 Cartera de Suelo.....	7
3.2 Activos en Renta.....	9
3.3 Proyectos en Curso.....	10
4. Otra Información.....	12
4.1 Capital Social y Accionistas significativos.....	12
4.2 Consejo de Administración y Estatutos.....	13
4.3 Estructura Societaria	14
5. Hechos relevantes enviados a la C.N.M.V.	15

1. Principales Magnitudes

Como introducción debemos referirnos a que las cuentas de pérdidas y ganancias del tercer trimestre recogen un beneficio de 1.044 miles de euros a nivel consolidado, motivado principalmente por la venta de un solar de Sector 8 en Yunquera (Guadalajara).

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA - Comparativa periodo anterior (Miles de Euros)

Análisis del Resultado	3T 2019	3T 2018	Var.19/18
Venta de Promociones	175	-	
Venta de Suelo	4.218	1.725	144,5%
Ingresos por Alquileres	385	382	1,0%
Cifra de Negocios	4.778	2.106	126,8%
Amortización	(150)	(140)	7,0%
EBITDA (*)	1.305	1.568	(16,8%)
Resultado Financiero	(111)	(6.458)	(98,3%)
Resultado Antes de Impuesto	1.044	(5.030)	
Resultado Neto	1.044	(5.030)	

(*)Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento al final de esta Declaración Intermedia

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA - Evolución por trimestre (Miles de Euros)

Análisis del Resultado	1T 2019	2T 2019	3T 2019
Venta de Promociones	-	-	175
Venta de Suelo	-	-	4.218
Ingresos por Alquileres	131	126	128
Cifra de Negocios	131	126	4.521
EBITDA (*)	1.097	(527)	735
Resultado Financiero	(742)	1.034	(403)
Resultado Antes de Impuesto	307	455	282
Resultado Neto	307	455	282

(*)Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento al final de esta Declaración Intermedia

La cifra de negocios durante los dos primeros trimestres ha venido determinada por los ingresos de alquiler que han permanecido constantes. Durante el tercer trimestre se produjo la venta por parte del fondo de inversión Goya Debtco de un solar en el Sector 8 de Yunquera (Guadalajara) por un importe de 4.218 miles de euros con un valor neto de existencias de 2.980 miles de euros.

De mismo modo, se ha mejorado significativamente el resultado financiero con respecto al año anterior, lo que ha supuesto pasar a un resultado neto positivo de 1 millón de euros en los nueve primeros meses del año 2019.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO CONSOLIDADO (Miles de Euros)

	30/09/2019	31/12/2018	Var. 19/18
Deudas con entidades de Crédito no corriente	644	725	(11,2%)
Deudas con entidades de Crédito corriente	106.126	106.563	(0,4%)
Deudas con Fondos de Inversión	82.315	87.101	(5,5%)
Total Deuda Financiera	189.085	194.389	(2,7%)
Tesorería y Equivalentes	(231)	(162)	42,6%
Total Deuda Financiera Neta (*)	188.854	194.227	(2,8%)

(*)Ver nota sobre Medidas Alternativas de Rendimiento al final de esta Declaración Intermedia

La principal variación viene dada por la reducción en la partida de Deudas con Fondos de Inversión, como consecuencia de la adjudicación del terreno comentado anteriormente y que ha provocado una reducción en la deuda por 4,2 miles de euros.

2. Estados Financieros Consolidados

BALANCE DE SITUACIÓN - 30 de Septiembre de 2019 (Miles de Euros)

ACTIVO	30/09/2019	31/12/2018	Var.19/18
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos Intangibles	2	2	0,0%
Inmovilizaciones materiales	2.037	2.622	(22,3%)
Inversiones inmobiliarias	33.171	33.573	(1,2%)
Activos financieros no corrientes	193	119	62,2%
Inversión en empresas asociadas	1.245	1.245	0,0%
Activos por impuesto diferidos	113	113	0,0%
Total activo no corriente	36.761	37.674	(2,4%)
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias	499.679	500.977	(0,3%)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	997	952	4,7%
Otros activos financieros corrientes	3.829	3.717	3,0%
Administraciones Públicas deudoras	508	542	(6,3%)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	231	162	42,6%
Total activo corriente	505.244	506.350	(0,2%)
TOTAL ACTIVO	542.005	544.024	(0,4%)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30/09/2019	31/12/2018	Var.19/18
PATRIMONIO NETO			
Capital Social	345.186	344.462	0,2%
Prima de Emisión	56.049	55.868	0,3%
Reservas	(82.215)	(82.639)	-0,5%
Beneficio / (Pérdidas) consolidados del ejercicio	1.044	426	145,1%
Total patrimonio neto atribuible a acc. Soc Dom.	320.064	318.117	0,6%
Intereses minoritarios	812	812	0,0%
Total patrimonio neto	320.876	318.929	0,6%
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	644	725	(11,2%)
Otros pasivos no corrientes	6.199	4.801	29,1%
Provisiones a largo plazo	11.180	11.180	0,0%
Total pasivo no corriente	18.023	16.706	7,9%
PASIVO CORRIENTE			
Provisiones a corto plazo	-	-	
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	106.126	106.563	(0,4%)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	5.961	6.095	(2,2%)
Administraciones Públicas acreedoras	4.574	4.677	(2,2%)
Otros pasivos corrientes	86.445	91.054	(5,1%)
Total pasivo corriente	203.106	208.389	(2,5%)
TOTAL PASIVO	542.005	544.024	(0,4%)

CUENTA DE RESULTADOS - 30 de Septiembre de 2019 (Miles de Euros)

	30/09/2019	30/09/2018	Var.19/18
Operaciones continuadas			
Importe neto de la cifra de negocio	4.778	2.106	126,9%
Var. de prom. terminadas y en curso Incr. / (Dism.)	44	(1.175)	
Aprovisionamientos	(1.573)	(667)	135,8%
Gastos de personal	(411)	(502)	(18,1%)
Dotación a la amortización	(150)	(140)	7,1%
Servicios exteriores	(1.230)	(817)	50,6%
Tributos	(155)	(144)	7,6%
Deterioro y resultado por enajen. del inmovilizado	(153)	-	
Otros ingresos de explotación	5	2.820	(99,8%)
Otros gastos de explotación	-	(53)	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN B^o/(P^a)	1.155	1.428	(19,1%)
Ingresos Financieros	2.258	2.641	(14,5%)
Gastos Financieros	(2.369)	(9.099)	(74,0%)
RESULTADO FINANCIERO	(111)	(6.458)	(98,3%)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.044	(5.030)	
Impuestos sobre las ganancias	-	-	
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.044	(5.030)	

La cifra de negocios consolidada a 30 de septiembre de 2019 ascendió a 4.778 miles de euros (2.106 miles de euros en el mismo periodo de 2018).

En la actualidad se está intentando obtener acuerdos de refinanciación con las entidades que integran el pool bancario de la compañía que permitan una mejora significativa de la deuda financiera.

Durante el ejercicio 2019, 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. En esta línea, la compañía considera necesario para garantizar el cumplimiento de sus compromisos económicos, seguir con la reducción del pasivo a través de la realización de nuevas ampliaciones de capital mediante compensación de créditos.

Incidencias condiciones contractuales

A 30 de septiembre de 2019 se acumula una deuda vencida y pendiente de pago con entidades financieras por importe de 105.728 miles de euros (58.645 en el ejercicio 2018). Estas cantidades corresponden a 89.856 miles de euros de principal (50.354 miles de euros en el ejercicio 2018) y 15.872 miles de euros de Intereses (8.189 miles de euros en el ejercicio 2018).

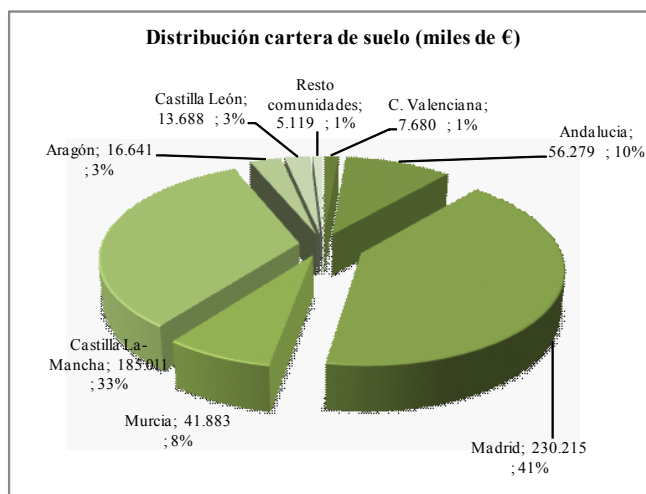
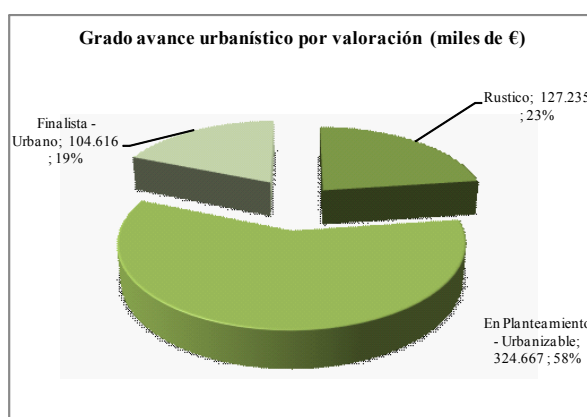
Igualmente, se acumulaba una deuda vencida y pendiente de pago, con fondos de inversión, por importe de 58.526 miles de euros.

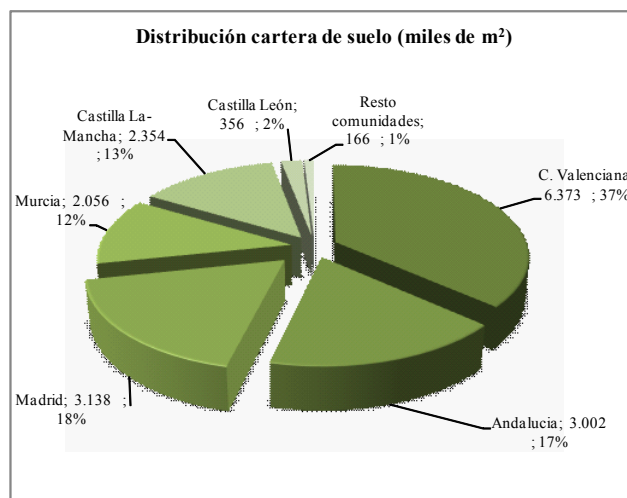
3. Áreas de Negocio

3.1 Cartera de Suelo

A los efectos del valor de realización de los activos inmobiliarios (existencias - terrenos y solares y obra terminada), el Grupo tiene en cuenta al menos una vez al año los informes de tasación elaborados por expertos independientes de acuerdo a unas premisas e hipótesis de trabajo. Baker Tilly FMAC S.L.P. constató la cartera de activos inmobiliarios de Urbas Grupo Financiero S.A. y las sociedades en las que participa a 31 de diciembre de 2018.

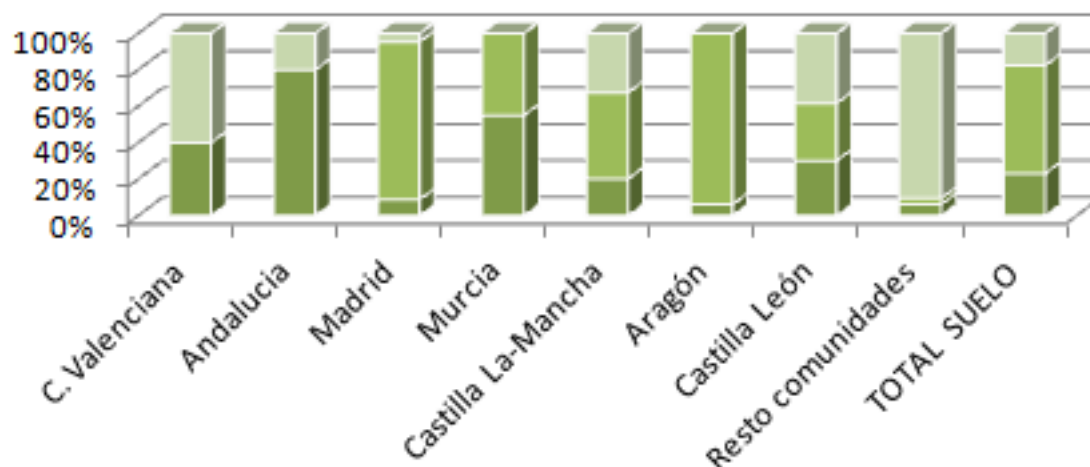
La cartera de suelo de la Sociedad y su Grupo de empresas a 30 de septiembre de 2019, se sitúa en 18 millones de metros cuadrados. A continuación se detallan los distintos gráficos con su correspondiente clasificación:





Distribución Cartera de Suelo por Localización Geográfica y Avance Urbanístico (Miles de Euros)

Provincia	Rústico	En planteamiento - Urbanizable	Finalista Urbano	TOTALES
C. Valenciana	3.080	-	4.600	7.680
Andalucía	37.157	-	19.122	56.279
Madrid	20.142	199.569	10.503	230.215
Murcia	23.058	18.826	-	41.883
Castilla La-Mancha	37.894	86.670	60.447	185.011
Aragón	1.391	15.110	140	16.641
Castilla León	4.166	4.302	5.220	13.688
Resto comunidades	347	189	4.583	5.199
TOTAL SUELO	127.235	324.667	104.616	556.517



3.2 Activos en Renta

ACTIVOS EN RENTA (Miles de Euros)

Promoción	Emplazamiento	Superficie (m ²)	Estado	Valor Mercado
MADRID				
C.C. Meco	Meco	11.092	A	8.914
C.C. Terraza Meco	Meco	590	A	461
Local Pinto	Pinto	1.938	A	2.816
Hotel - Residencia	Cercedilla	4.036	N	3.357
GRANADA				
C.C. Loma Verde	Alborote	5.540	N	4.861
C.C. Loma Linda	Ogijares	3.872	N	2.996
Local El Serrallo	Granada	3.035	N	672
JAEN				
Local Paladium	Linares	421	N	396
MÁLAGA				
82 plazas de parking	Estepona	2.525	N	926
Locales Banana Beach	Marbella	2.525	N	2.987
ALMERIA				
Puerto Rey II	Vera	52 aptos	A	4.714
VALENCIA				
Teatro Valencia	Valencia	1.153	A	1.517
TOTAL PATRIMONIO		36.727		34.617

(N): No arrendado/ (A): Arrendado

3.3 Proyectos en curso

Urbanización Tres Quiñones

Promoción de 42 viviendas modernas, con espaciosos garajes y trasteros subterráneos, situadas en el centro del precioso pueblo de Panticosa. A tan sólo 300 m de las pistas de esquí y junto a la piscina cubierta municipal climatizada. Los tres edificios que constituyen el conjunto residencial comparten una parcela de más de 4.600 m² en la que predominan los espacios verdes comunitarios.



Promoción Campiña Residencial



Edificio está ubicado en la calle La Campiña, Guadalajara. Un espacio residencial muy consolidado, compuesto de 40 viviendas, de 2 Y 3 y 4 dormitorios + Garajes y Trasteros.

Edificación con orientación este-oeste, de cuidado y moderno diseño arquitectónico con Urbanización privada y cerrada, y zonas comunes con piscina en cubierta y sala de comunidad con espacio pavimentado en planta baja.



4. Otra información

4.1 Capital Social y Accionistas significativos

A 30 de septiembre de 2019, el capital social de la Sociedad Dominante asciende TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES CIENTO OCHEINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS ONCE CON SESENTA Y TRES (345.186.311,63 €), distribuido en 34.518.631.163 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 34.518.631.163, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie.

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 septiembre de 2019 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 NETHERLANDS BV, controlada por la compañía QUAMTIUM VENTURE S.L., sociedad 100 % propiedad de D^a 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.

A 30 de septiembre de 2019, la Sociedad no posee acciones propias de autocartera.

4.2 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.

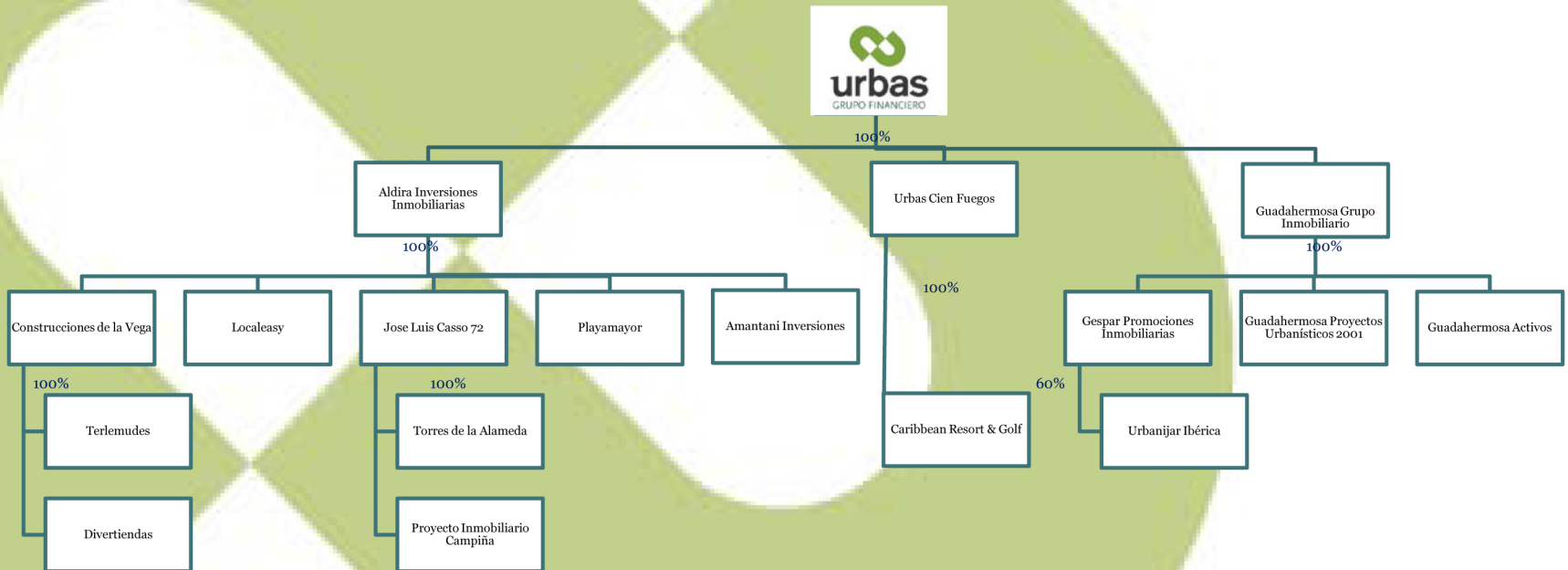
El Consejero Delegado ostenta amplias facultades de representación y gestión para atender los asuntos ordinarios de la Sociedad y de su Grupo. El Consejo de Administración de fecha 14 de enero de 2019, acordó designar a la sociedad QUAMTIUM VENTURE S.L. para el ejercicio del cargo de Consejero Delegado de la Compañía.

Igualmente se aceptó la renuncia presentada por la sociedad Robisco Investment S.L., a su puesto como miembro del Consejo de Administración, comunicada por carta al Consejo de Administración, mostrándole su más sincero agradecimiento por la labor desempeñada en atención a la diligencia y colaboración demostrada en todo momento, así como a las funciones y cargos que ha venido desempeñando como Presidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de la compañía, cargo para el que fue designado mediante acuerdo del Consejo de Administración de la Compañía de fecha 11 de julio de 2018.

El Consejo de Administración está compuesto a 30 de septiembre de 2019 por los siguientes miembros:

- Presidente: 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.

4.3 Estructura societaria



Excluidas las sociedades inactivas dependientes directamente de la sociedad Matriz:
Desarrollos Renovables Zimmermann, S.L. (100%)

5. Hechos relevantes enviados a la CNMV

01/07/2019 con número de registro 279741 Se informa de los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada en primera convocatoria en fecha 28 de junio de 2019

30/09/2019 con número de registro 282151 La sociedad remite información sobre los resultados del primer semestre de 2019

NOTA SOBRE MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO

Adicionalmente la información financiera contenida en esta Declaración Intermedia elaborada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables, se incluyen ciertas “ Medias Alternativas de Rendimiento” (MAR), según se define por las directrices sobre Medias ALternativas de Rendimiento publicadas por la European Securities Markets Authority, el 5 de octubre de 2015 (esma/2015/1057) (las “Directrices ESMA”), y que entraron en vigor el 3 de julio de 2016.

Las directrices ESMA definen las MAR como una medida financiera del rendimiento financiero pasado o futuro, de la situación financiera o de los flujos de efectivo, excepto una media financiera definida o detallada en el marco de la información financiera aplicable.

Grupo Urbas utiliza determinadas MAR, que no han sido auditadas, con el objetivo de que contribuyan a una mejor comprensión de la evolución financiera de la compañía. Las MAR deben tenerse en cuenta conjuntamente con los últimos estados financieros auditados, debiendo considerarse como información adicional, y en ningún caso sustituyen la información financiera elaborada bajo las normas internacionales de información financiera. Asimismo, estas medidas pueden, tanto en su definición como en su cálculo, diferir de otras medidas similares calculadas por otras compañías, y por tanto, podrían no ser comparables.

La Sociedad considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR. Siguiendo las recomendaciones de las mencionadas directrices, se adjunta a continuación el detalle de las MAR utilizadas, así como la conciliación de ciertos indicadores de gestión con los presentados en los Estados Financieros.

Ratios de estructura financiera	Conciliación con los Estados Financieros Consolidados		
	Descripción	Miles de euros	
		30/09/2019	30/09/2018
EBITDA Beneficio de explotación más dotación a la amortización	Resultado de explotación	1.155	1.428
	Amortización	150	140
	EBITDA	1.305	1.568
		30/09/2018	30/12/2018
Deuda Financiera Bruta Suma de la deuda con entidades de crédito corriente y no corriente y fondos de inversión	Deudas con entidades de Cto. No corriente	644	725
	Deudas con entidades de Cto. Corriente	106.126	106.563
	Deudas con Fondos de Inversión	82.315	87.101
	Deuda Financiera Bruta	189.085	194.389
Deuda Financiera Neta Deuda Financiera bruta menos tesorería y equivalentes	Tesorería y otros activos líquidos corrientes	(213)	(162)
	Deuda Financiera Neta	188.854	194.227