

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

## **Informe semestral al 30 de junio de 2015**

### **Introducción**

Durante el primer semestre de 2015 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 misma. Los mismos factores permanecen al inicio del segundo semestre de 2015, a la espera de la efectividad del cambio de tendencia que se prevé a largo plazo por la estabilización de los factores indicados al principio, así como las favorables condiciones del mercado hipotecario existentes en la actualidad, 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, 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, fundamentalmente en cuanto a la bajada de la principal referencia de los préstamos hipotecario (Euribor), 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 inmuebles, 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 primer semestre de 2015 y evolución previsible**

La cifra de negocios individual durante segundo semestre de 2015 ascendió a 2.959 miles de euros, siendo el mismo importe nivel consolidado. 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 de 2015, disponía 15 promociones terminadas con 110 viviendas, junto con 9,30 millones de m<sup>2</sup> 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 y un parking en Estepona (Málaga).

En este sentido, en el primer semestre del ejercicio 2015, destacamos una disminución en las deudas con entidades de crédito, producida por las adjudicaciones efectuadas por parte de Cimenta2 Gestiones e Inversiones S.L. (Inmobiliaria asociada a Cajas Rurales Unidas, S. Coop. de Crédito) de varias viviendas de la Promoción Balcón de Garrucha, junto con la adjudicación a Banco Sabadell de la finca situado en c/ Enrique Casas, 1 en Algete (Madrid), y la adjudicación a Caixa Bank de la finca sita en C/ Seseña, 7 en Yeles (Toledo), así mismo hacemos referencia al acuerdo de cesión de la deuda hipotecaria que la entidad mantenía con Caixa Bank a favor de Pirineos Investment S.A.R.L. por un importe de 3.787 miles de euros.

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, 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, fundamentalmente también debido a la operación societaria que se mencionará a continuación y que influirá decisivamente en la tendencia de la compañía.

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 primer semestre de 2015 se contrataron un total de 2.617.726.861, lo que supone una rotación en términos anuales de 2,03 veces el capital, una de las más altas de la Bolsa española. A 30 de junio de 2015 el número total de acciones en circulación alcanzó un total de 2.578.460.728.

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.

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 primer 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 reducido notablemente la dotación prevista por provisión por la depreciación producida en el valor de los activos inmobiliarios del grupo, incluyendo 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 VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SIETE EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (25.784.607,28 €), distribuido en 2.578.460.728 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.578.460.728. 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 10 de julio de 2015 autorizó una ampliación de capital mediante compensación de créditos hasta la cifra máxima de 4.520.110,25 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

Igualmente dicha Junta General aprobó ampliar el capital de la compañía por una cifra nominal total de 307.590.400,00 € con una prima de emisión total y conjunta de 76.897.600,00 €, esto es por un importe total de la emisión de 384.488.000,00 €, mediante aportación no dineraria de las 69.341.066 participaciones que integran el 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.", domiciliada en Madrid, calle Santa Cruz de Marcenado, número 4, con C.I.F. número B/87031936.

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 2015, 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 Belengginggsmaatschappij 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. Dicho acuerdo ha vuelto a ser modificado con fecha 28 de mayo de 2015 procediendo a la ampliación del mismo tanto en su vigencia (hasta diciembre de 2017) como en los importes previstos (ampliación de la línea de crédito en efectivo hasta los cuatro millones y de la línea de gestión y tramitación de pago a proveedores hasta los ocho millones de euros para facilitar su posterior capitalización) debido al agotamiento de los saldos inicialmente previstos, quedando sus condiciones básicas como se hace constar a continuación:

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 diciembre de 2017, 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 cuatro 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 ocho 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 obligan 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.

### **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, quien 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 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%), 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 primer semestre de 2015 ni dispone de los instrumentos citados a 30 de junio de 2015.

### Hechos posteriores al cierre del periodo.

En cumplimiento del acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de julio de 2015, por el que se autorizó una ampliación de capital mediante compensación de créditos hasta la cifra máxima de 4.520.110,25 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con fecha 5 de agosto de 2015, el Consejo de Administración ha procedido a dar por cerrado el primer plazo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto al efecto, procediendo a aumentar el capital social de la Compañía, por un importe nominal de DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS (2.737.534,21 €). Dichas acciones están pendientes de inscripción en el Registro Mercantil y de ser admitidas a cotización.

Igualmente y en cumplimiento de los acuerdos de la Junta General citada, con fecha 6 de agosto de 2015 se ha procedido a elevar a público la ampliación del capital de la Compañía por una cifra nominal total de 307.590.400,00 € con una prima de emisión total y conjunta de 76.897.600,00 €, esto es por un importe total de la emisión de 384.488.000,00 €, mediante aportación no dineraria de las 69.341.066 participaciones que integran el 100% del capital social de la compañía "ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.", según las condiciones establecidas en el informe emitido por los administradores así como el informe emitido por el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid, "Grant Thornton, SLP", sobre la valoración de las aportaciones no dinerarias previstas realizar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 y en el artículo 300 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.

Mediante esta operación, los socios de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. aportan a URBAS la totalidad de las participaciones de las que son titulares que representan, a su vez, el 100% del capital social de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. Por tanto, la compañía ha integrado como dependiente en su Grupo de sociedades a esta Sociedad que es propietaria de activos de gran interés estratégico para el Grupo, complementando así su Grupo de sociedades cuyas actividades se centran en la promoción inmobiliaria y en la adquisición de activos en renta.

A continuación se indican los importes correspondientes al nominal y a la prima de emisión, incorporados en el precio de emisión, desembolso total de cada aportante y porcentajes finales sobre el capital social resultante a través de los mecanismos de atribución de acciones para el canje:

APORTANTE	CONTRAPRESTACIÓN EN ACCIONES DE URBAS	NOMINAL	PRIMA DE EMISIÓN	IMPORTE TOTAL EMISIÓN	% CAPITAL POST AMPLIACIÓN
DARIVENIA MARKETS B.V	9.566.869,429	95.668.694,29	23.917.173,57	119.585.867,86	28,6984%
QUANTIUM NETHERLANDS B.V	9.566.869,872	95.668.698,72	23.917.174,68	119.585.873,40	28,6984%
ALZA RESIDENCIAL, S.L.	8.969.777,505	89.697.775,05	22.424.443,76	112.122.218,81	26,9073%
PENTAGENIA INVERSIONES S.L.	859.955,685	8.599.556,85	2.149.889,21	10.749.446,06	2,5797%
BALIANTE S.L.	35.269,883	352.698,83	88.174,71	440.873,54	0,1058%
CANALES Y NEGOCIOS DEL MEDITERRÁNEO S.L.	1.673,223	16.732,23	4.183,06	20.915,29	0,0050%
CATUA BUSINESS S.L.	67.202,190	672.021,90	168.005,48	840.027,38	0,2016%
MERCURY BUILDING S.L.	529.663,946	5.296.639,46	1.324.159,86	6.620.799,32	1,5889%
PORTOSILVA EUROPEA S.L.	249.726,828	2.497.268,28	624.317,07	3.121.585,35	0,7491%
RENTAS MADRID CAPITAL S.L.	912.031,439	9.120.314,39	2.280.078,60	11.400.392,99	2,7359%
	30.759.040,000	307.590.400,00	76.897.600,00	384.488.000,00	92,27%

La sociedad Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. está integrada a su vez por grupo de sociedades inmobiliarias con activos en toda la península ibérica aunque una buena parte concentrada en el corredor del Henares. La composición de sus activos, según valor de mercado, se clasifica en un 59,83 % de reserva de suelo, un 33,22 % de suelo para promoción residencial, y un 6,95 % de patrimonio en renta.

Respecto al valor de mercado de sus activos, asciende a más de 500 millones de euros y su deuda financiera bruta se sitúa en 121,7 millones de euros, lo que supone un ratio de endeudamiento inferior al 25%. El valor neto de sus activos asciende a 384,5 millones de euros.

En la actualidad ALDIRA es una sociedad en actividad, con un plan de negocio claro para los próximos años y un valor patrimonial muy importante que va a transformar radicalmente la estructura patrimonial y los resultados futuros de URBAS.

Según la opinión del Consejo de Administración la operación tiene un impacto muy positivo en URBAS, ya que aumenta su dimensión, diversifica sus activos, refuerza sus recursos propios (ahora en negativo), mejora su estructura financiera, incrementa sustancialmente la actividad, permite generar recursos, y permite emprender nuevas operaciones

La influencia en las principales magnitudes de URBAS antes y después de la integración de ALDIRA se refleja básicamente en que los activos totales se multiplican por 7,8 veces, el capital social se multiplica por 12,9 veces, los recursos propios pasan de -48 a +336 millones, y el ratio de endeudamiento se reduce del 115% al 36%.

Una vez formalizada la operación, se pretende explotar los activos incorporados tras la integración, mediante la puesta en marcha 49 promociones residenciales, que supondrán la construcción de unas 1.500 viviendas en los próximos 6 años, mediante un plan de negocio que prevé, hasta el ejercicio 2021, unos ingresos totales de 237,6 mill. €, con un beneficio antes impuestos de 40,0 mill. €, y un cash-flow libre de 71,0 mill. €.

Ello permitirá la reestructuración y capitalización de la deuda con entidades financieras, mediante la negociación para lograr una reestructuración y capitalización de la deuda con el objetivo de reducir su importe en más de un 50% en los próximos meses.

El objetivo final es que la deuda resultante sea la deuda sostenible, esto es, la correspondiente a las promociones contempladas en el Plan de Negocio y la que se pueda atender con el cash-flow libre.

En conclusión, la operación propuesta supone un incremento de tamaño en ocho veces de la compañía, una gran diversificación de activos, un aumento del patrimonio neto que supone su salida de causa de disolución, un aumento del ratio de solvencia, un gran descenso del ratio de endeudamiento, y todo ello unido provocará un renovado impulso de la actividad, que sin duda redundará en un incremento de valor para el accionista.

Como consecuencia de todo ello se ha procedido a modificar el artículo 5 de los Estatutos Sociales que ha quedado redactado como sigue:

*“Artículo 5 de los Estatutos Sociales.- El capital social es de TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO DOCE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (336.112.541,49 €), distribuido en 33.611.254.149 acciones, de 0,010 euros nominales cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 33.611.254.149, ambos inclusive, todas ellas de la misma clase y serie. Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta.*

*Las acciones de la Compañía son libremente transmisibles, siempre de conformidad con la legislación vigente, y con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, y demás disposiciones aplicables.”*

Dichas ampliaciones de capital están pendientes de inscripción en el Registro Mercantil. Una vez se obtenga la inscripción se solicitará la admisión a cotización oficial de las nuevas acciones resultantes de las ampliaciones de capital, en las Bolsas de Valores en las que cotiza la acción, a través del sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).