

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión correspondiente al Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2012.

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 el ejercicio 2012. Estos factores han tenido una incidencia significativa tanto sobre la cotización de las acciones de la sociedad como sobre la actividad y liquidez del Grupo. Los mismos factores permanecen al inicio del ejercicio 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 el Grupo en el ejercicio 2012 y evolución previsible durante el ejercicio 2013.

El Grupo ha tenido una cifra de negocios durante el ejercicio 2012 que ascendió a 7,7 millones de euros. La 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.

Durante el ejercicio se ha proseguido con la reducción de los gastos fijos. La plantilla al cierre del ejercicio ascendía a 16 personas.

En cuanto a las acciones de la Sociedad matriz, 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 ejercicio 2012 se contrataron un total de 1.348.604.808 acciones, lo que supone una rotación de 1,57 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 858.768.262 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.

La deuda bancaria ha pasado a 101 millones de euros en 2012.

Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración.

Al cierre del ejercicio, el capital social de Urbas Grupo Financiero S.A. está constituido por 858.768.262 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 hasta la cifra máxima de 9.434.018,04 euros mediante compensación de créditos

En el ejercicio, el capital social disminuyó en 77.289.143,58 euros hasta 8.587.682,68 euros mediante la reducción del valor nominal de cada una de las 858.768.262 acciones que pasó de de 0,10 euros a 0.01 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 31 de diciembre de 2012, 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 9,732% y Tres Culturas Dos Orillas S.L. con el 6,803%. 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, 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. El Grupo 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.

En la Junta General celebrada el 29 de junio de 2012, la sociedad Corporate Leisure S.L., es nombrada nuevo consejero de la Sociedad, convirtiéndose en nuevo miembro del Consejo de Administración por periodo de 5

años, la cual designó representante físico de dicha compañía para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo, y estará representada en el Consejo de Administración de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. por D. José Humberto Ávila Carrillo.

En el Consejo de Administración de la Compañía, de fecha 8 de noviembre de 2012, se aceptó la renuncia presentada por D. José María Lamo de Espinosa y Michels de Champourcin al cargo de vocal del Consejo de Administración, renunciando de momento a cubrir la vacante existente en el Consejo por la dimisión mencionada.

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 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%: Urbanijar Ibérica S.L., 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%).

Gastos de investigación y desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados

El Grupo no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio 2012 ni dispone de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2012.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

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.

En esta última reunión 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 .