

Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

1.- Introducción

El presente informe se enmarca dentro de las obligaciones de publicación de información financiera periódica de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1362/2007, en relación con los requisitos de transparencia que atañen a la compañía, y en concreto, referido al informe financiero anual relativo al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2016 y terminado el 31 de enero de 2016.

Como introducción previa debemos referirnos a que las cuentas de pérdidas y ganancias publicadas recogen unos beneficios de 2.402 miles de euros a nivel individual y de 4,832 miles de euros a nivel consolidado frente a las pérdidas del ejercicio anterior que ascendieron a 4,256 miles de euros a nivel individual y de 85.810 miles de euros a nivel consolidado, cambiando así la tendencia de los últimos ejercicios, y consolidando los resultados de trimestres anteriores.

Es importante en este punto destacar que el administrador único de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. (en adelante Aldira), con fecha 31 de marzo de 2017 han aprobado proceder a la reexpresión de las cifras comparativas del ejercicio 2015 dedicha sociedad, circunstancia que a su vez, ha afectado a las cuentas consolidadas de Urbas Grupo Financiero S.A. y sociedades dependientes, tal y como se expone en el punto 3.i de la Memoria correspondiente a las cuentas anuales consolidadas del presente ejercicio, debido a un cambio de criterio para la determinación del valor razonable de los activos que fueron aportados, en las ampliaciones de capital de Aldira en 2015, lo cual, en resumen ha motivado la revalorización a efectos contables consolidados en los activos aportados en el año 2015 por un total de 214.861 miles de euros, el deterioro del fondo de comercio surgido en la consolidación por adquisición inversa, por el valor del mismo (81.115 miles de euros), todo lo cual ha motivado un incremento en fondos propios neto de 133.746 miles de euros.

Los efectos de la finalización del proceso de integración y la integración de los activos de Aldira Inversiones Inmobiliarias, que trajo consigo la incorporación de activos con una valoración cercana a 600 millones de euros, han permitido a la Compañía la reducción de los costes tanto operativos como financieros, lo cual, junto con la culminación de determinadas operaciones de refinanciación han provocado el retorno de la Compañía a resultados positivos.

2.- Entorno y tendencia prevista

El ejercicio 2016 se ha caracterizado por la consolidación del ciclo de recuperación en el sector inmobiliario en general tras el intento de salida de la crisis que han sufrido las economías occidentales desde el año 2007.

En el caso de España, durante la crisis sufrida, las dificultades del sistema financiero internacional se trasladaron a las economías de los particulares que dejaron de adquirir viviendas. Todo ello dio lugar a una importante crisis inmobiliaria, de modo que se destruyeron dos de cada tres empleos en el sector y desaparecieron multitud de empresas en el mismo. Las viviendas que quedaron sin vender, después de la fuerte expansión, originaron un abultado stock, y se comenzaron a liquidar de forma ordenada desde aproximadamente el ejercicio 2015 conforme se inició la recuperación de la demanda; lo cual además limitó la puesta en marcha de nuevos proyectos y retrasó la recuperación de la actividad.

Paralelamente durante 2015 se asistió a una mejoría de la economía, que ha sido acompañada de una baja inflación y una disminución del endeudamiento del sector privado derivado de unos precios bajos en las materias primas y una disminución en los tipos de interés del crédito por la bajada del Euribor y el incremento de facilidad del crédito dispuesto por el BCE.

Dichos hechos, se han consolidado durante el ejercicio 2016, lo que ha provocado que haya aumentado la demanda residencial impulsada por la mejora en el empleo, los reducidos costes de financiación y el mayor atractivo de la vivienda como inversión.

Además, la reducción del stock provocado por la crisis cuya liquidación comenzó durante el ejercicio 2015 y la combinación de una mayor demanda ha permitido un repunte de los precios medios de vivienda en 2016 y 2017. Esta mejora de perspectivas se extenderá a la promoción de vivienda nueva, que ha experimentado un nuevo despertar en 2016 a tenor del repunte de los visados de obra en 2015, tendencia que prevemos continué durante el ejercicio 2017 siempre que el contexto político no derive en un deterioro de la confianza.

Si bien la recuperación del mercado inmobiliario no supondrá en modo alguno recuperar los niveles de demanda de los años del boom inmobiliario, ello no implica que no nos encontremos ante un escenario de crecimiento de las ventas de vivienda, que se verán impulsadas principalmente por el paulatino crecimiento de la economía nacional, lo que permitirá que se mantenga la tendencia positiva del mercado laboral en próximos trimestres, los costes de financiación reducidos, en el contexto de bajos tipos de interés y las favorables condiciones de acceso al crédito, y la rentabilidad frente a inversiones alternativas, fundamentalmente basada en la rentabilidad bruta por alquiler de la vivienda que destaca positivamente si se compara con otras alternativas de inversión.

Todo ello ha dado lugar a un incremento en la creación de valor y un regreso al crecimiento; pero es necesario el mantenimiento de políticas que permitan: la reducción del déficit público, de la deuda estatal y del desempleo, de modo que se mantenga o incremente nuestra ventaja competitiva y por último el mantenimiento del proceso de reestructuración del sector financiero que le conduzca a una situación patrimonial más saneada y menor endeudamiento.

Todo lo expuesto, en definitiva, genera una favorable perspectiva del mercado inmobiliario durante los próximos ejercicios, que conllevará a un paulatino crecimiento de la demanda de vivienda y ligeros repuntes en el precio de esta que sin lugar a dudas redundará en la posibilidad de consolidar los resultados positivos obtenidos por la Compañía en el ejercicio 2016 y la reanudación de su actividad de promoción inmobiliaria en niveles similares o superiores a los previos a la crisis inmobiliaria.

Como contraposición, y en cuanto a los riesgos macroeconómicos que se podría encontrar el Grupo Urbas en el ejercicio 2017 hay que mencionar como más relevante cierta vulnerabilidad de la economía española, que podría conducir a una disminución de la demanda en el sector inmobiliario y por tanto en nuestra Compañía, así como la desconfianza general en las noticias provenientes del sector internacional con la inestabilidad que han provocado determinados resultados electorales en las economías más importantes a nivel mundial así como la inestabilidad provocada en la Unión Europea por las intenciones de salida mostradas por algunos de sus miembros. Estos factores de riesgo podrían provocar una deceleración del crecimiento previsto, si bien a fecha actual, y a la vista de las últimas evoluciones de los mercados financieros no creemos que existan probabilidades serias de que no se cumplan las perspectivas favorables que comentábamos en párrafos anteriores.

3.- Actividad desarrollada por la Sociedad en el ejercicio 2016 y evolución previsible durante el ejercicio 2017.

La cifra de negocios de la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2016 ascendió a 6.350 miles de euros. La venta de inmuebles se ha encontrado todavía en una fase muy incipiente de recuperación, ya que, como se ha observado en la salida de anteriores crisis, suele sufrir un decalaje respecto a la mejoría en otros sectores de la economía.

La incorporación de los activos provenientes de la integración con Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. ha supuesto un incremento muy notable en el volumen de nuestros activos, así como en su diversificación, y además han dado lugar a una mejora realmente relevante en la estructura financiera al aumentar el patrimonio neto y disminución del ratio de endeudamiento. Con estas nuevas bases, se han generado los recursos necesarios para la gestión de la nueva actividad, que se diversificará y aumentará respecto a la de ejercicios anteriores, dando lugar todo ello a unas economías de escala que redundarán en la mejora del Grupo.

El Grupo consolidado disponía a 31 de diciembre de 2016 de 14 promociones con 98 viviendas, 2 locales además de 18 millones de m² en 20 provincias. A ello hay que añadir 1 parking, 1 Hotel Residencia, 3 Centros Comerciales y 6 locales para alquiler.

Con todo ello la valoración global de activos según el Balance publicado ha pasado de 417 millones de euros a 410 millones de euros.

Durante el ejercicio 2017 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, reducción que prevemos sea muy significativa durante los próximos meses por las negociaciones que se están llevando a cabo en la actualidad. 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. Asimismo, si no se materializan los riesgos existentes sobre el sector inmobiliario, se espera iniciar los estudios para el relanzamiento de la actividad promotora.

4.- Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2016 el capital social inscrito en el Registro Mercantil de Madrid asciende a 336.112.541,49 euros, distribuido en 33.611.254.149 acciones de 0,010 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 33.611.254.149. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado. No se encuentran admitidas a cotización 30.759.040.000 acciones por un importe nominal de 307.590.400 euros.

Con carácter posterior, en fecha 8 de febrero de 2017, el Consejo de Administración de la Compañía ha ejecutado una ampliación de capital autorizada mediante acuerdo contenido en el punto Cuarto del Orden del Día de la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo financiero S.A. celebrada en primera convocatoria el pasado 19 de julio de 2016, procediendo a aumentar el capital social de la Compañía por un importe nominal total de por un importe nominal de 3.761.022,89 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 376.102.289 acciones de acciones ordinarias, de 0,010 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas de la 33.611.254.150 a la 33.987.356.438, ambas inclusive, de la misma clase y serie que las ya existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, más una prima de emisión de 940.255,73 €, lo que hace un total de 4.701.278,62 € por compensación de créditos. Dicha ampliación de

capital está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil y las acciones generadas todavía no están admitidas a cotización.

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 31 de diciembre de 2016 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, 27,719 %, haciendo un total de 27,795 %

- D. Juan Antonio Acedo Fernández, indirectamente a través de la entidad holandesa QUANTIUM NETHERLANDAS BV, controlada por la compañía QUANTIUM VENTURE S.L.: 27,719 %.

- La Compañía Alza Real Estate S.A., titular de un 25,199 % del capital social.

- La Compañía Artagar S.A., titular indirectamente a través de las sociedades Baliantes 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.

Durante el ejercicio 2016 se contrataron un total de 4.862.186.000 acciones, lo que ha dado lugar a una rotación de 1,70 veces el capital autorizado a cotizar.

En materia de pactos parasociales entre accionistas que afecten a la compañía, en el Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2014 se recogió el texto del acuerdo privado suscrito entre ésta y las sociedades Robisco Investment S.L. y Nova Lurani S.L. suscrito el 5 de marzo de 2014 y publicado mediante hecho relevante el 15 de abril de 2014. Este acuerdo ha sido modificado en el sentido de prorrogar su vigencia hasta diciembre de 2018. Todo ello ha quedado reflejado en el hecho relevante que, para general conocimiento, se ha publicado el 21 de marzo de 2017.

5.- Autocartera y obligaciones convertibles

La Junta General celebrada el 19 de julio de 2016 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. Dicha

autorización tiene una duración de 5 años contados a partir de la fecha de la Junta General mencionada y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

La sociedad no dispone de autocartera a 31 de diciembre de 2016.

En la Junta General de 19 de julio de 2016 se autorizó al Consejo de Administración durante el plazo improrrogable de cinco años, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento de Registro Mercantil, y 511 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y en una o varias veces para la emisión de bonos u obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de la sociedad, con atribución al mismo, para fijar las condiciones de las mismas, con arreglo a las bases de conversión que se acuerde por la Junta, y a proceder a las ampliaciones de capital que exija su conversión, con exclusión del derecho preferente de los accionistas, siempre y cuando al ejercitar la delegación se proceda a los informes preceptivos que determina la legislación vigente tanto del propio Consejo como el Auditor independiente que se designe. La cifra máxima de las emisiones autorizadas bajo dicha delegación, no podrá superar la cifra global de CIENTO MILLONES DE EUROS, ni la emisión individual en cada caso obligar a aprobar simultáneamente una ampliación de capital de cifra superior al veintinueve por ciento del capital total resultante después de ella.

6.- 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 30 de junio de 2014,

acordó designar a la sociedad ROBISCO INVESTMENT S.L. para el ejercicio del cargo de Consejero Delegado de la Compañía.

En la sesión de la Junta General de 19 de julio de 2016 se acordó la ratificación del nombramiento de la mercantil SANZAR ASESORÍA S.L., como nuevo miembro del Consejo de Administración con el carácter de independiente, efectuado éste por el sistema de cooptación por el propio Consejo en sesión celebrada el día 29 de junio de 2015.

Igualmente se acordó la reelección y nombramiento de D. LUIS RAMOS ATIENZA, como nuevo miembro del Consejo de Administración, con el carácter de independiente, por el periodo legal de 4 años, debido a la caducidad de su cargo, y el nombramiento de D. IGNACIO ALONSO-VILLALOBOS DE LA VIESCA, con el carácter de independiente, como nuevo miembro del Consejo de Administración ocupando una de las vacantes existentes

El Consejo de Administración está compuesto a 31 de diciembre de 2016 por los siguientes miembros:

- Presidente y Consejero Delegado: 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: D. Luis Ramos Atienza.
- Vocal: Sanzar Asesoría S.L., representada por D. Ignacio Checa Zavala.
- Vocal: D. Ignacio Alonso Villalobos de la Viesca.
- Secretario no Consejero: D. Iván Cuadrado López.

El Consejo de Administración celebrado el día 17 de noviembre de 2016 acordó trasladar el domicilio social de la compañía de la actual sede sita en C/ Velázquez, 94, 1º, de Madrid, a la calle Santa Cruz de Marcenado, nº 4, Bajo, local 10, 28015, Madrid, y la consiguiente modificación del artículo 4º de los Estatutos Sociales.

7.- Grupo

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Grupo Financiero S.A. son las que a continuación se indican, recogándose entre paréntesis la participación de esta última: Guadahermosa

Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo (100 %), Terfovol Renovables S.A. (100%), Desarrollos Renovables Zimmermann S.L. (100%), Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. (100%), Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. (100%), Urbas Cienfuegos S.L.(100%), Teleoro Medios S.L. (51,8%), El Decano Audiovisual (40%), y Loinsa Portugal (90%).

A su vez Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. es propietaria de Guadahermosa Activos S.L. (100%) y de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. (100%). Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. lo es de José Luis Casso S.L. (100%), Localeasy S.L. (100%), Inversiones Playamayor S.L. (100%) y Construcciones Vega Cove (100%), siendo esta última propietaria de Terlemudes S.L.U. (100%) y Divertiendas S.L.U. (100%). Por último Jose Luis Casso 72 S.L. es propietaria de Alza Parque Logístico S.L.U. (100%). Urbas Cienfuegos S.L. es propietaria de Caribbean Resort and Golf S.L. (30%).

8.- Gastos de investigación y desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados

Ni la Sociedad dominante ni el Grupo consolidado han incurrido en gastos de esta naturaleza durante el segundo semestre de 2016 ni disponen de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2016.