

# Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes

## **Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015**

### **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 2015 y terminado el 31 de diciembre de 2015.

La sociedad y su grupo consolidado ha sufrido en el ejercicio una variación sustancial que ha afectado sustancialmente a las cifras publicadas, debido a la operación de integración de la compañía Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., integración que de conformidad con la normativa aplicable se debe reflejar contablemente mediante el método de adquisición inversa, por lo que a nivel consolidado dicha sociedad se considera la adquirente, con las implicaciones que ello tiene sobre la composición de los fondos propios y en la determinación del valor de los Activos y pasivos, así como sobre la información financiera comparada.

Sírvase como principal contraste la diferencia en el Patrimonio Neto, que a nivel individual se sitúa en 338,4 millones de euros, mientras que a nivel consolidado se reduce a 164,4 millones de euros, como resultado de valorar los activos aportados por ALDIRA a su valor contable.

### **2.- Entorno y tendencia prevista**

El ejercicio 2015 se ha caracterizado por el intento de salida de la crisis que han sufrido las economías occidentales desde el año 2007. En el caso de España, a partir de este último año, 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, ha originado un abultado stock, que se está comenzando a liquidar de forma ordenada conforme se está iniciando la recuperación de la demanda; además este stock ha limitado la puesta en marcha de nuevos proyectos, lo que está retrasando la recuperación de la actividad. Conviene recordar que históricamente las salidas de las crisis inmobiliarias han sido más lentas que la de la economía en general, aunque existe la confianza en que la inversión en viviendas tienda a converger con la de la Unión Europea, de modo que alcance el 5% del PIB.

En España durante 2015 hemos asistido 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, que debe extenderse al sector inmobiliario. 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.

Todas estas actuaciones permitirían dar un impulso al sector inmobiliario apoyándose en la mejoría de magnitudes fundamentales para el mismo: mercado de trabajo con menos paro, renta disponible en aumento, confianza empresarial en mejoría, incremento de formación de hogares, demanda de compras por parte de extranjeros y estabilidad de mercados financieros con intereses bajos. Por lo tanto, podemos señalar que la recuperación de la demanda inmobiliaria será gradual siguiendo la mejoría de la economía global, si ésta se produce en 2016, y la del mercado laboral, ya que los niveles de precios de la vivienda presentan una correlación muy alta con los de renta de la población y con las facilidades hipotecarias.

Por otra parte hay que señalar que el esfuerzo financiero de las familias, medido como el número de años de salario necesarios para adquirir una vivienda o como el porcentaje de ingresos que se han de destinar al pago de la cuota hipotecaria, ha mejorado durante 2015 en el sentido de que se precisa de un menor esfuerzo.

En cuanto a los riesgos macroeconómicos que se enfrenta el Grupo Urbas en el ejercicio 2016 hay que mencionar como más relevante la elevada vulnerabilidad de la economía española, que puede conducir a una disminución de la demanda en el sector inmobiliario y por tanto en nuestra Compañía.

Esta vulnerabilidad se puede sustentar en la inestabilidad política española, en el comportamiento ralentizado o depresivo de las economías emergentes y en la volatilidad tanto de los tipos de cambio como los mercados financieros, que podían incidir desfavorablemente en nuestra cotización bursátil. A lo anterior, se puede superponer el agotamiento de algunos factores favorables cíclicos y el descenso de la confianza empresarial, que implican un aumento de los riesgos, con los que tendríamos que enfrentarnos para su correcta gestión.

### **3.- Actividad desarrollada por el Grupo en el ejercicio 2015 y evolución previsible durante el ejercicio 2016.**

La cifra de negocios individual durante el ejercicio 2015 ascendió a 3.977 miles de euros y 1.501 miles de euros a nivel consolidado (teniendo en cuenta la adquisición "inversa"). 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.

El Grupo ha registrado durante el presente ejercicio a nivel consolidado una pérdida de 4,695 millones de euros (4,599 millones de euros a nivel individual) que representan una disminución del 73 % respecto al ejercicio anterior en ambos casos.

Dichas pérdidas, provienen básicamente de gastos financieros correspondientes a los intereses devengados por la deuda financiera de la compañía, y a gastos corrientes comprendiendo estos a gastos de personal y servicios externos.

El Grupo consolidado disponía a 31 de diciembre de 2015 de 16 promociones con 138 viviendas además de 17 millones de m<sup>2</sup> en 20 provincias. A ello hay que añadir 2 parkings y 13 locales para alquiler.

Hay que destacar por su especial relevancia la adquisición de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. que fue aprobada por la Junta General de accionistas, con el 99,96 % de los votos favorables, en su reunión del 10 de julio de 2015. Esta adquisición ha supuesto el incremento de 384 millones de euros en fondos propios para Urbas, de modo que el capital social, tras las correspondientes ampliaciones ya inscritas, ha pasado de 22,8 millones de euros a 336 millones de euros y además se ha constituido una reserva de 77 millones de euros. Con todo ello el capital social se ha multiplicado casi por 15 veces.

Las incorporaciones descritas suponen 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 eliminar la causa de disolución junto con el incremento de la solvencia y disminución del ratio de endeudamiento. Con estas nuevas bases, se generarán 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. Es de esperar que los riesgos asociados a la vulnerabilidad de la economía española, antes descritos, y la incertidumbre en la política económica nacional, no pongan en peligro esta deseada mejora.

Con todo ello la valoración global de activos según el Balance consolidado ha alcanzado la cifra de 416,7 millones de euros.

Las dotaciones para deterioro del inmovilizado de la Sociedad se han visto favorecidas por la estabilización de precios en solares y edificaciones ocurrida durante el ejercicio 2015 y se han incluido provisiones extraordinarias por imposición legal relativas a pleitos provocados por la ejecución de deuda financiera, partidas que serán negociadas con las entidades financieras.

Durante el ejercicio 2016 continuará la política empresarial destinada a la disminución de los gastos generales y financieros junto con la reducción de la deuda que se mantiene con las entidades bancarias, en línea con la

operación realizada con Caja Sur y que quedó descrita en el Informe de Gestión del primer semestre de 2015. 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 constructora.

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

A 31 de diciembre de 2015 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.

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 2015 son las que a continuación se indican, de acuerdo con las comunicaciones remitidas a la CNMV: D. Juan Antonio Ibáñez Fernández 28,117%, Alza Real Estate S.A. 25,199% y D. Juan Antonio Acedo Fernández 27,719%.

Durante el ejercicio 2015 se contrataron un total de 4.958.409.579 acciones, lo que ha dado lugar a una rotación de 1,73 veces el capital autorizado a cotizar. El número medio diario de acciones cotizadas fue de 17.686.553

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 fue modificado en el sentido de prorrogar su vigencia hasta diciembre de 2017 y ampliado en la cuantía de adquisición de deuda de proveedores hasta un máximo de 8 millones de euros. Todo ello quedó reflejado en el hecho relevante que, para general conocimiento, se publicó el 28 de mayo de 2015 y en el Informe de Gestión del primer semestre de 2015.

#### **5.- Autocartera y obligaciones convertibles**

La Junta General celebrada el 10 de julio de 2015 autorizó al Consejo de Administración, por un plazo máximo de dieciocho meses, a proceder a la adquisición derivativa de acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., 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 valor nominal ni superior al valor de cotización en el momento de su adquisición.

La sociedad no dispone de autocartera a 31 de diciembre de 2015.

En la Junta General de 6 de septiembre de 2011 se autorizó al Consejo de administración la emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones de la sociedad hasta la cifra global de 25 millones de euros en un plazo máximo de 5 años. En cualquier caso, el aumento necesario de capital que se autorice para la conversión de cada emisión no podrá superar el 29% del capital vigente en el momento del uso parcial o global de la delegación.

#### **6.- Consejo de Administración y Estatutos.**

Conforme a lo aprobado en la Junta General de 10 de julio de 2015 se modificaron los Estatutos Sociales, Reglamento del Consejo y de la Junta 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 número de Consejeros, conforme a lo reflejado en el artículo 20 de los Estatutos, será un mínimo de 5 y un máximo de 10.

De acuerdo con el artículo 17c de los Estatutos corresponde a la Junta General aprobar la modificación de los mismos.

El Consejero Delegado ostenta amplias facultades de representación y gestión para atender los asuntos ordinarios de la Sociedad y de su Grupo.

En la sesión del Consejo de Administración celebrada el 29 de junio de 2105 se acordó elegir por cooptación como nuevo miembro del mismo a la compañía Sanzar Asesoría S.L., quién designo como representante físico a D. Ignacio Checa Zavala, en sustitución de la compañía Espartel Fund Investment S.L.

El Consejo de Administración está compuesto a 31 de diciembre de 2015 por los siguientes miembros:

- Presidente y Consejero Delegado: Robisco Investment S.L., representada por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.
- Vicepresidente: Quamtium 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.
- Secretario no Consejero: D. Iván Cuadrado López.

## **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%), Urbas Bulgaria S.L.U. (100%), Urbas Romanía (99%), 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%), Haviland Proyectos Inmobiliarios (42%), Cabosur Gestión XXI (42%) 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 Playa Mayor 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%).

## **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 ejercicio anual terminado en el 2015 ni disponen de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2015.