

GRUPO URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado
del periodo terminado el
30 de junio de 2012

Introducción

La permanencia de la crisis inmobiliaria y financiera, las dificultades de la economía española, marcada principalmente por el paro, el rescate a gran parte del sector bancario del país, la caída de consumo y de la confianza, las dificultades de financiarse en los mercados internacionales de deuda a tasas razonables y el mantenimiento de la situación de recesión, han marcado la evolución del mercado inmobiliario en los primeros 6 meses del ejercicio 2012 y por tanto la evolución de Urbas Grupo Financiero.

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. La permanencia de la incertidumbre sobre la situación económica en España (a pesar de los severos ajustes adoptados por el Gobierno) unida a las malas perspectivas para el resto de las economías europeas y su posible entrada en recesión, el posible rescate del tipo que fuere de la economía española y los informes definitivos de la banca española así como la creación del “banco malo”, marcarán el resto del ejercicio 2012. La situación económica, el elevado stock de viviendas y suelos que tienen en cartera las entidades financieras y la carencia de crédito ordenado a particulares y empresas, hacen prever una situación complicada para el sector inmobiliario en los próximos meses.

Actividad desarrollada por el Grupo en el primer semestre del ejercicio 2012 y evolución previsible durante los próximos meses.

La cifra de negocios del Grupo durante los seis primeros meses del ejercicio 2012 ascendió a 6,9 millones de euros, lo que representa un incremento del 223% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Dicho incremento se ha producido principalmente por los acuerdos alcanzados con entidades financieras para compraventa de activos y por un más que severo ajuste en los precios de venta. No obstante hay que mencionar que la permanencia de la crisis económica y financiera (a pesar del rescate a , el deterioro de otras economías europeas, el stock de activos inmobiliarios de la banca y su posible venta a inversores nacionales o internacionales con bajadas muy significativas de los precios, la restricción del crédito a los particulares y empresas, el problema del elevado paro, la falta de confianza de los consumidores que incentiva el ahorro y no el consumo o inversión y la gran incertidumbre de los próximos meses, hacen que las dificultades del sector inmobiliario y del Grupo Urbas permanezcan.

El Grupo Urbas, a 30 de junio de 2012, disponía de 21 promociones, junto con 10,1 millones de m² de suelo. Asimismo para alquiler disponía de una nave industrial en la provincia de Madrid, junto con la cartera de pisos en diferentes provincias, una participación (51,1%) en un hotel de 75 habitaciones en Vera (Almería), un local de oficinas en la C/ Velázquez en Madrid y un parking en Estepona (Málaga). La concesión de la financiación para la compra de viviendas y el ajuste en precios (espoleado en gran medida por las entidades financieras en su política de venta de sus carteras de activos) continuará siendo crucial para la venta de viviendas. Se espera el mercado de suelo y de la construcción de nuevas viviendas no se reactive en el corto plazo, debido al stock de viviendas vacías, la incertidumbre y la permanencia de las dificultades económicas y financieras que afectan directamente al sector.

Durante el ejercicio se ha proseguido con la reducción de los gastos fijos. La plantilla al cierre del periodo analizado ascendía a 17 personas, habiéndose reducido desde las 22 existentes al cierre del ejercicio 2011.

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, que permanecen en niveles muy bajos. No obstante, la sociedad ha mantenido una elevada liquidez, lo que ha permitido a los accionistas realizar las operaciones bursátiles deseadas. Como indicador, hay que citar que durante el primer semestre del ejercicio 2012, se contrataron un total de 618.251.423 acciones, un 4% más que en mismo periodo del ejercicio anterior, lo que supone una rotación de 0,72 veces el capital medio ponderado, siendo esta cifra inferior a la del ejercicio anterior debido al

significativo incremento del número de acciones por las ampliaciones de capital que se materializaron en la segunda mitad del ejercicio 2011. A 30 de junio, el número total de acciones en circulación alcanzó un total de 858.768.262 acciones, no existiendo autocartera.

La política estratégica sigue siendo la misma que en ejercicios anteriores, siendo uno de sus principales objetivos la reducción de deuda con las entidades financieras. Al cierre del primer semestre del 2012 se ha reducido en un 3,5% respecto al cierre del ejercicio 2011, marcada principalmente por los acuerdos alcanzados con las entidades financieras.

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 0,10 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 29 de junio de 2012, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1b de la ley de Sociedades Anónimas, pueda aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de la presente Junta, en la cantidad máxima equivalente a la mitad del capital de la Sociedad en el momento en que se adopte el acuerdo de ampliación, 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.

Las acciones de la Sociedad matriz están representadas por anotaciones en cuenta, cuyo registro no se lleva por la Sociedad, el mencionado registro aparece en la página web de la CNMV.

Autocartera y obligaciones convertibles

Urbas Grupo Financiero S.A., a 30 de junio de 2012 no tiene ninguna acción en autocartera. En la Junta General celebrada el día 29 de junio de 2012, se autorizó al Consejo de Administración para, en un plazo máximo de dieciocho meses, proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, mediante compra, permuta, dación y adjudicación en pago y donación y sucesión mortis causa, cuando tengan cargas, en cuanto a lo que exceda del valor de la carga, de acciones propias hasta un número cuyo valor nominal en conjunto no exceda del cinco por ciento del capital social y siempre que la adquisición, comprendidas las acciones que la sociedad o persona que actuase en nombre propio pero por cuenta de la sociedad hubiese adquirido con anterioridad y tuviese en cartera, no produzca el efecto de que el patrimonio neto resulte inferior al importe del capital social más las reservas legal o estatutariamente indisponibles.

En la misma Junta General mencionada con anterioridad, 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 29 de junio de 2012). En cualquier caso, el aumento de capital necesario que se autorice para la conversión de cada emisión no podrá superar el treinta 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, se aprueba el nombramiento de la sociedad Corporate Leisure S.L. como nuevo miembro del Consejo de Administración por un periodo de cinco años, ocupando la vacante existente.

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.

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. (41,58%), Teleoro Medios S.L. (51,84%), El Decano Audiovisual (40%), Arriaca Televisión S.L. (16,67%) 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 30 de junio de 2012.