

GRUPO URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del
periodo terminado el
30 de junio de 2011

Introducción

La evolución de la gestión del Grupo Urbas Guadahermosa durante el primer semestre del ejercicio 2011 ha estado marcada por la permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española, la crisis en los mercados de deuda soberana y el mantenimiento de su situación de recesión, así como por la contracción del crédito bancario. Todo ello ha tenido una incidencia significativa tanto sobre la cotización de las acciones de la sociedad como sobre la actividad y liquidez del conjunto de las sociedades del Grupo. Estos problemas se estima perduren durante los próximos meses.

Actividad desarrollada por el Grupo en el primer semestre del ejercicio 2011 y evolución previsible durante los próximos meses.

La cifra de negocios del Grupo durante los seis primeros meses del ejercicio 2011 ha ascendido a 2,15 millones de euros, lo que ha supuesto una bajada significativa respecto al mismo periodo que el año anterior. Estas cifras han estado marcadas por las crisis mencionadas que han influido negativamente en la actividad de la Compañía y han supuesto no sólo la fuerte restricción del crédito bancario sino también la disminución de las ventas de inmuebles y solares. El Grupo Urbas Guadahermosa, a 30 de junio de 2011, disponía de 28 promociones con 482 viviendas, junto con 10,2 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, un hotel de 75 habitaciones en Vera (Almería), un local de oficinas en la C/ Velázquez en Madrid y un parking en Estepona (Málaga). Se espera que a medida que se materialice la salida de la crisis inmobiliaria se reactive la venta y el alquiler de las existencias. La plantilla, a la fecha antes citada, era de 26 personas, habiéndose reducido desde las 28 a 31 de diciembre de 2010.

En cuanto a las acciones de la Sociedad matriz, Urbas Guadahermosa 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 la primera mitad del ejercicio 2011 se contrataron un total de 591.934.423 acciones, lo que supone una rotación de 1,40 veces el capital medio ponderado, una de las más altas de la Bolsa española.

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 en general y de la española en particular, los problemas de deuda pública y medidas de austeridad implantadas, junto con la modificación de la normativa que regula las actividades a las que se dedica el Grupo, la alteración de las facilidades y condiciones de crédito por parte de las entidades financieras, la problemática tanto en la obtención de nuevos créditos como en la refinanciación de los antiguos, el aumento del paro hasta cifras superiores al 20%, que origina unas menores rentas en los sectores residencial y turístico hacia los que se dirige mayoritariamente la oferta del Grupo, así como los movimientos en cambios de divisas y la modificación de políticas económicas en otros países. Las crisis mencionadas, que han influido negativamente en la actividad del Grupo durante los seis primeros meses del ejercicio 2010, han supuesto además la restricción del crédito bancario. Dicha situación se estima que permanezca en los siguientes ejercicios. La gestión adecuada de estos riesgos, para minimizar su impacto, constituye uno de los objetivos del Consejo de Administración.

Continuando con la política estratégica emprendida en ejercicios anteriores, en 2011 hay que destacar el cierre de dos ampliaciones de capital, correspondiendo el primero de ellos a una ampliación por compensación de créditos con clientes y acreedores de la Compañía por un importe de 11.920.269,9 euros y el segundo al primer tramo de conversión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones (cuya contrapartida fue la aportación de activos inmobiliarios) por un importe de 6.687.855 euros. Ambas operaciones han permitido el fortalecimiento de los balances de la Sociedad mediante el incremento de los fondos propios del grupo. Ambas ampliaciones de capital se han efectuado mediante la emisión de acciones de 0,10 euros de nominal cada una.

Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración.

El capital social de Urbas Guadahermosa S.A. está constituido por 550.932.284 acciones, todas ellas de la misma clase y representadas por medio de anotaciones en cuenta, con un valor nominal unitario de

0,10 euros que suponen 55.093.228,4 euros. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, no existiendo restricción a la transmisión de las acciones ni al derecho de voto.

Durante el periodo objeto del presente informe, se han producido dos ampliaciones de capital por importes de 11.920.269,9 euros y 6.687.855 euros que han supuesto la emisión de un total de 186.081.249 acciones de 0,10 euros cada una. Todas las acciones han sido a la fecha de este informe admitidas a cotización en los mercados secundarios de valores. La primera de ellas se produjo mediante la compensación de créditos existentes con acreedores y clientes de la Sociedad mientras que la segunda correspondió a la conversión en acciones del primer tramo (20%) de las obligaciones necesariamente convertibles cuya contrapartida fue la aportación de activos inmobiliarios cuyo cierre se produjo el 16 de octubre del 2010.

Como entidad cotizada, la compra de participaciones significativas en Urbas Guadahermosa 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 20 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 Guadahermosa 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.

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 los accionistas con participaciones significativas superiores al 3% en la Sociedad matriz al 30 de junio de 2011, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas a la CNMV, eran las siguientes: D. Joaquín Ángel Mínguez Navarro (directa e indirecta a través de Arco 2000 S.L.) 4,183%, D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L.) 10,713 %. La Sociedad no tiene conocimiento de pactos parasociales entre estos accionistas que afecten la misma.

Autocartera y obligaciones convertibles

La autocartera del Grupo a 30 de junio de 2011 estaba representada por 2.042 acciones de Urbas Guadahermosa S.A. propiedad de Urbanijar Ibérica S.L. La Junta General celebrada el 10 de diciembre de 2010 facultó al Consejo de Administración para que en el plazo de 18 meses, la Sociedad pudiera, bien directamente bien a través de sus sociedades filiales o participadas, proceder a la adquisición de acciones propias a un precio no inferior al diez por ciento del nominal ni superior al de la cotización de las acciones en el momento de su adquisición, dentro de los límites y con los requisitos que resulten legalmente aplicables.

En el último trimestre de 2010 se emitieron obligaciones necesariamente convertibles en acciones por un importe de 33.620.000 euros (3.362 obligaciones de 10.000 euros de valor nominal cada una) como contrapartida a la incorporación de activos inmobiliarios. Durante el primer semestre del ejercicio 2011, se convirtieron en capital un total de 662 obligaciones con sus intereses devengados hasta la fecha. Durante el segundo semestre del ejercicio 2011, se convertirán en capital 2.700 obligaciones con sus intereses correspondientes.

Sigue vigente la posibilidad de emitir obligaciones necesariamente convertibles en acciones por un importe máximo de 15.000.000 euros como contrapartida de adquisición de activos de Elektra Holding AD, al haber sido aprobado en la Junta General celebrada el día 10 de diciembre de 2010 y no haberse todavía realizado.

Consejo de Administración y Estatutos

El artículo 16b de los Estatutos Sociales señala que corresponde a la Junta General de Urbas Guadahermosa 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 el Consejo de Administración celebrado el 14 de febrero de 2011, se aceptó la renuncia presentada por D. Fernando Beltrán Bustos al cargo de vocal del Consejo de Administración, y se ejerció la facultad de cooptación al objeto de cubrir la vacante existente acordando designar a D. Luis Ramos Atienza como nuevo miembro de éste.

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 Guadahermosa S.A. aprobar la modificación de los mismos.

Grupo

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Guadahermosa S.A. está formado por las empresas que a continuación se indican participadas al 100%: Urbanijar Ibérica S.L., Urbas Maroc S.A.R.L. Explotaciones Turísticas de Vera S.L., Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria EAD, S.C. Urbas Rumanía S.A. (99%), Terfovol Renovables S.A., Jacare Inversiones S.L., 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 Taracena 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%), Loinsa (90%), Teleoro Medios S.L. (51,84%), El Decano Audiovisual (40%), Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (35%) y Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000 S.A. (5,48%).

El Grupo es titular de derechos para la instalación de parques fotovoltaicos, cuyo desarrollo puede durar varios ejercicios. En cuanto al desarrollo de la actividad en el extranjero hay que indicar que la actuación inmobiliaria se centra en Tánger (Marruecos).

Gastos de investigación y desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados

El Grupo no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante los seis primeros meses del ejercicio 2011 ni dispone de los instrumentos citados a 30 de junio de 2011.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

En el último trimestre del ejercicio 2011 se producirá la conversión en capital de aproximadamente el 80% de los bonos necesariamente convertibles en acciones correspondientes a la emisión realizada en 2010. Se convertirán en capital 2.700 obligaciones de 10.000 euros de valor nominal cada una más los intereses correspondientes devengados hasta la fecha. Dicha operación permitirá fortalecer los balances de la Sociedad.

Con fecha 1 de agosto de 2011 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha formulado una propuesta de aumentar capital por compensación de créditos en 7.769.611,85 euros, con el objeto de sanear los balances y fortalecer la estructura del Grupo.