

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

Informe de Gestión Consolidado del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2011

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 2011. 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 2012, a la espera de la efectividad de las medidas de la reforma financiera que se acometerá en el sistema bancario español y el flujo ordenado del crédito a los particulares y empresas.

Actividad desarrollada por el Grupo en el ejercicio 2011 y evolución previsible durante el ejercicio 2012.

El Grupo ha tenido una cifra de negocios durante el ejercicio 2011 que ascendió a 5,5 millones de euros, lo que representa una bajada del 71% respecto al ejercicio anterior. Las 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 afectado negativamente a la venta de inmuebles respecto a años anteriores.

El Grupo Urbas, a 31 de diciembre de 2011, disponía de 24 promociones con 277 viviendas, 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 continuará siendo crucial, junto con las bajadas de precios, para tratar de vender las carteras de viviendas. Se espera el mercado de suelo y de la construcción de nuevas viviendas no se reactive en el año 2012, debido a 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 ejercicio ascendía a 22 personas, habiéndose reducido desde las 28 existentes al cierre del ejercicio anterior.

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 2011 se contrataron un total de 1.229.508.906 acciones, lo que supone una rotación de 2,49 veces el capital, una de las más altas de la Bolsa española. Se ha tenido en consideración la media ponderada de acciones en circulación ya que durante el ejercicio 2011, se han admitido a cotización un total de 493.917.227 acciones, por medio de diversas ampliaciones de capital provenientes de conversión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones y por ampliaciones de capital por compensación de créditos. A 31 de diciembre el número total de acciones en circulación alcanzó un total de 858.766.220 acciones, excluyendo la autocartera.

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 entren en recesión en el año 2012, los problemas de deuda pública reflejados en los incrementos de 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.

Continuando con la política estratégica emprendida en ejercicios anteriores, en 2011 hay que destacar la reducción de un 24,9% en la deuda bancaria que ha pasado de 138,4 millones de euros en 2010 a 103,9 millones de euros, debido principalmente a la venta de la sociedad Urbas Maroc S.A.R.L. y Explotaciones Turísticas de Vera. Por otra parte, las ampliaciones de capital de un total de 493.917.227 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una (supone 49.391.723 euros de incremento), por compensación de créditos o por conversión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones, han permitido reducir la deuda no financiera de la sociedad y fortalecer los balances mediante la incorporación de nuevos activos y socios afines al sector. Dichas operaciones han sido beneficiosas para el Grupo y para sus accionistas.

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 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 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.

En el ejercicio se ha incrementado la cifra de capital en 49.391.723 euros mediante la emisión de 493.917.227 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una. Se han efectuado a través de las siguientes emisiones:

Fecha emisión	Importe (euros)	Número acciones emitidas	Origen de la ampliación de capital
07/03/2011	11.920.269,90	119.202.699,00	Compensación de créditos
30/03/2011	6.687.855,00	66.878.550,00	Conversión de 662 obligaciones necesariamente convertibles en acciones de 10.000 euros de valor nominal cada una e intereses devengados desde la emisión hasta la fecha.
31/10/2011	2.973.597,80	29.735.978,00	Compensación de créditos
30/11/2011	27.810.000,00	278.100.000,00	Conversión de 2.700 obligaciones necesariamente convertibles en acciones de 10.000 euros de valor nominal cada una e intereses devengados desde la emisión hasta la fecha.
TOTAL	49.391.722,7	493.917.227	-

La Junta General celebrada el pasado 6 de septiembre aprobó la posibilidad de ampliar, el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 7.769.611,85 euros mediante compensación de créditos que cumplieran los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, pudiendo realizarse en uno o varios tramos. La ampliación por compensación de créditos del 31 de octubre de 2011 se ejecutó mediante esta autorización y podrían realizarse una o más ampliaciones para compensar deudas dentro de los plazos aprobados por la Junta General.

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 sólo existe un accionista con una participación significativa

(superior al 3%) en la Sociedad matriz al 31 de diciembre de 2011, de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV. Se trata de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L.), alcanzando el 6,873%. La Sociedad no tiene conocimiento de pactos parasociales entre estos accionistas que afecten la misma.

Autocartera y obligaciones convertibles

La autocartera de Urbas Grupo Financiero S.A., a 31 de diciembre de 2011 estaba representada por 2.042 acciones propiedad de Urbanijar Ibérica S.L. En la Junta General celebrada el día 6 de septiembre, 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, de acciones propias hasta un número cuyo valor nominal no exceda del cinco por ciento del capital social y siempre que permita la dotación de la reserva prevista legalmente para estos supuestos, sin disminuir el capital ni las reservas legal o estatutariamente disponibles y 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.

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 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 6 de septiembre de 2011, D. Luis Ramos Atienza es nombrado nuevo consejero independiente de la Sociedad, efectuado éste por el sistema de cooptación por el propio Consejo en sesión celebrada el día 14 de febrero de 2011, en sustitución de D. Fernando Beltrán Bustos, quien en sesión del mencionado Consejo de Administración presentó su renuncia voluntaria. D. Luis Ramos Atienza se convierte en nuevo miembro del Consejo de Administración por el periodo restante de vigencia de D. Fernando Beltrán Bustos.

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%) 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 2011 ni dispone de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2011.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Dentro de la política de refinanciación con entidades financieras que está acometiendo el Grupo, se ha firmado un acuerdo en el mes de enero de 2012 para refinanciar la deuda con el Banco Pastor, por un importe aproximado de 2 millones de euros. Se está negociando con un importante número de entidades, cuyos acuerdos se espera puedan cerrarse en la primera mitad del ejercicio en curso.