

## GRUPO URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2010

### *Introducción*

La evolución de la gestión del Grupo Urbas Guadahermosa durante el ejercicio 2010 ha estado marcada por la permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española 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 mantienen al inicio del ejercicio 2011.

### *Actividad desarrollada por el Grupo en el ejercicio 2010 y evolución previsible durante el ejercicio 2011.*

Se ha realizado en el ejercicio 2010 una dotación contable muy relevante de provisiones en el Grupo Urbas Guadahermosa S.A. que asciende a 22,6 millones de euros, lo que ha influido en el resultado final de la cuenta de Pérdidas y Ganancias; de este modo se dispone de unos estados financieros ajustados a las valoraciones más estrictas que posibiliten, una vez superadas las crisis global e inmobiliaria, recoger su efecto positivo sobre la contabilidad del Grupo.

La cifra de negocios del Grupo durante el ejercicio 2010 ascendió a 19,7 millones de euros y ha estado afectada por las crisis mencionadas que han influido negativamente en la actividad del mismo durante 2010 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 31 de diciembre de 2010, disponía de 28 promociones con 495 viviendas, junto con 10,2 millones de m<sup>2</sup> de suelo, en los que se han incluido las incorporaciones derivadas de la contrapartida a la emisión de obligaciones necesariamente convertibles realizada en 2010. 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 alquiler de las existencias. La plantilla, a la fecha antes citada, era de 28 personas, habiéndose reducido desde las 40 de 31 de diciembre de 2009.

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 el ejercicio 2010 se contrataron un total de 555.600.982 acciones, lo que supone una rotación de 1,52 veces el capital, 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 el aumento del IVA, 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 el 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 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, ya que se prevé, como se ha señalado anteriormente, su permanencia en todo, o gran parte del ejercicio 2011 y su mantenimiento, con matices, en los siguientes.

Continuando con la política estratégica emprendida en ejercicios anteriores, en 2010 hay que destacar la reducción de un 5% en la deuda bancaria que ha pasado de 145,4 millones de euros en 2009 a 138,4 millones de euros. Por otra parte, la reducción de capital efectuada por la Sociedad matriz en el ejercicio 2010 por un

importe de 54.727.655,25 euros mediante la disminución de nominal a 0,10 euros por acción ha permitido tener un balance más equilibrado y ha facilitado la realización de operaciones beneficiosas para el Grupo y sus accionistas y los obligacionistas.

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

De acuerdo con lo aprobado en la Junta General de 10 de diciembre de 2010, el capital social de Urbas Guadahermosa S.A. está constituido por 364.851.035 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 36.485.103,50 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 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.

La Junta General celebrada el 10 de diciembre de 2010 aprobó la capitalización, mediante la correspondiente ampliación de capital, hasta 20.672.305,84 euros por compensación de créditos.

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 diciembre de 2010, 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.) 6,315 %, D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L.) 15,965 %. La Sociedad no tiene conocimiento de pactos parasociales entre estos accionistas que afecten la misma.

#### ***Autocartera y obligaciones convertibles***

La autocartera de Urbas Guadahermosa S.A., a 31 de diciembre de 2010 estaba representada por 2.042 acciones 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 como contrapartida a la incorporación de activos inmobiliarios.

En la Junta General celebrada el día 10 de diciembre, se aprobó una emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones por un importe máximo de 15.000.000 euros como contrapartida de adquisición de activos de Elektra Holding AD.

#### ***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 la Junta General celebrada el 28 de mayo de 2010 quedaron aprobados los nombramientos como consejeros de las entidades Espartei Fund Investment S.L. y Aurici del Sur S.L., quienes designaron como representantes respectivamente a D. Enrique Lahuerta Tornos y a D. Juan Antonio Acedo Fernández. En la misma quedó vacante como consejero el puesto de D. Ignacio Checa Zavala, por haber cumplido el plazo estatutario para el que fue nombrado.

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%), Urbas 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 Urbas 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), donde se ha iniciado la construcción de viviendas.

#### **Gastos de investigación y desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados**

El Grupo no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio 2010 ni dispone de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2010.

#### **Hechos posteriores al cierre del ejercicio**

El Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa S.A. en su reunión de 14 de febrero de 2011 procedió a aprobar la ampliación de capital de la Sociedad matriz por un importe de 11.920.271,84 euros derivada de la autorización, antes indicada, para compensación de créditos. En relación con esta operación, a la fecha de reformulación de estas cuentas anuales consolidadas, habían sido admitidas a cotización 119.202.699 nuevas acciones de la Sociedad Dominante de 0,10 euros de valor nominal.

En el primer trimestre del ejercicio 2011 se produjo la conversión en capital del 20% de los bonos necesariamente convertibles en acciones correspondientes a la emisión realizada en 2010 por un importe total de 33,6 millones de euros. En relación con esta operación, a la fecha de reformulación de estas cuentas anuales consolidadas, habían sido admitidas a cotización 66.878.550 nuevas acciones de la Sociedad Dominante de 0,10 euros de valor nominal.

El elevado volumen de contratación de acciones durante los dos primeros meses de 2011 ha originado que la rotación de capital en los doce últimos meses ascienda a 1,97 veces, situándose como primera entidad en el Mercado Continuo, sin tener en cuenta las Sociedades del Ibex.

Con fecha 25 de mayo de 2011 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha formulado una propuesta de aumentar capital por compensación de créditos en 7.717.712,16 euros, con el mismo objeto de fortalecer la estructura del Grupo.