

**Grupo Urbas Guadalupe S.A.
y Sociedades Dependientes**

Informe de Gestión Intermedio Consolidado
del período de seis meses terminado el 30 de
Junio de 2010.

GRUPO URBAS GUADAHERMOSA S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del

Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2010

Introducción

En el presente Informe de Gestión del Grupo Urbas Guadahermosa destacamos, al igual que hicimos al cierre del ejercicio 2009, la permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española y su entrada en recesión que, junto con las medidas de austeridad implantadas por el Gobierno y la contracción del crédito bancario, afectan a este sector, con incidencia negativa tanto sobre la cotización de la sociedad matriz como sobre la actividad y liquidez de las sociedades del Grupo. Estos problemas se siguen manteniendo en el primer semestre de 2010.

Actividad desarrollada por el Grupo en el primer semestre de 2010 y evolución previsible durante el resto del ejercicio

Al 30 de junio de 2010, el Grupo disponía de 29 promociones terminadas con 532 casas en venta, junto con 3,2 millones m² de suelo, entre los que se incluyen las opciones de compra en Marruecos. La plantilla, a la fecha antes citada, es de 30 personas, habiéndose reducido desde las 40 de 31 de diciembre de 2009.

Tenemos que indicar que las crisis global e inmobiliaria han tenido una influencia relevante sobre la actividad del sector y sus expectativas y han incidido negativamente en la cotización de las acciones de Urbas Guadahermosa S.A., que sin embargo han seguido manteniendo un volumen notable de liquidez, ya que se han negociado 302.094.517 títulos en los seis primeros meses del año, lo que ha permitido a nuestros accionistas realizar las operaciones bursátiles por ellos deseadas. Estas crisis, que han afectado negativamente en la actividad del Grupo durante 2010, han supuesto no sólo la fuerte restricción del crédito bancario sino también la disminución de las ventas de inmuebles y solares, respecto a años anteriores, dentro del normal desarrollo de las actividades ordinarias de la compañía. No obstante en este semestre se han cerrado operaciones de venta de activos inmobiliarios que permiten encarar con un cierto optimismo el futuro, aunque dicha situación de crisis se estima que permanezca en lo que resta de ejercicio y condiciona el normal funcionamiento de la Sociedad matriz y su Grupo.

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, 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. 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 el ejercicio 2010 y su mantenimiento, con matices, en los siguientes.

En el primer semestre de 2010 hay que destacar la reducción de deuda bancaria del Grupo de modo que ha pasado de 147,3 millones de euros en 30 de junio de 2009 a 143,1 millones de euros en 30 de junio de 2010. Asimismo la partida de gastos financieros, han tenido una fuerte influencia en los resultados negativos del periodo junto con la dotación por depreciación de diferentes activos, que en el caso de la sociedad matriz asciende a 10,3 millones de euros. Por último, hay que señalar que continúan las políticas empresariales de reducción de costes y planificación de incorporación de nuevos activos, que permitan sentar las bases de futuras expansiones societarias sin endeudamiento con diversificación de actividades e incrementando la capitalización del Grupo, junto con la mejora de condiciones de financiación.

Estructura del capital social, restricciones a la transmisibilidad de acciones y al derecho de voto

Una vez realizada la conversión de las últimas obligaciones de la emisión de octubre de 2008 se han emitido 1.465.458 acciones, representativas del 0,4 % del capital social, con lo que éste queda 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 0,25 euros que suponen 91.212.758,75 euros. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, no existiendo restricción a la transmisión de las acciones ni al derecho de voto.

El Consejo de Administración se encuentra facultado, por acuerdo de la Junta de 28 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. Asimismo el Consejo se encuentra facultado por acuerdo de la citada junta para ampliar capital en la cuantía necesaria para atender la conversión de la emisión de obligaciones en acciones.

Participaciones significativas en el capital, directas e indirectas, y pactos parasociales

La compra de participaciones significativas en Urbas Guadahermosa S.A., como entidad cotizada y 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.

Las acciones están representadas, como se ha indicado, 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 2009, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas a la CNMV, eran las siguientes: D. Joaquín Angel Mínguez Navarro (directa e indirecta a través de Arco 2000 Terrenos y Edificaciones S.L.), D. Javier de Irizar Ortega (directa e indirecta a través de Iror Inversiones S.L.), D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L.). La Sociedad no tiene conocimiento de pactos parasociales entre estos accionistas que afecten la misma.

Autocartera y obligaciones convertibles

En Urbas Guadahermosa S.A., la autocartera, al 30 de junio de 2010, estaba representada por 11.509 acciones no habiéndose realizado compras ni ventas de acciones durante el ejercicio 2010. La Junta General celebrada el 28 de mayo 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.

La Junta General celebrada el 26 de junio de 2009 facultó al Consejo de Administración para atender, mediante una ampliación de capital, las peticiones de conversiones de obligaciones e intereses generados por las obligaciones convertibles en acciones de la Junta general de 24 de octubre de 2008 durante los periodos 2º, 3º, 4º, y 5º de los acordados en la misma, con el límite máximo de veintiún millones cuatrocientos ochenta y cuatro mil trescientos setenta y cinco euros (21.484.375 euros). En este sentido se ha producido la conversión de 53 obligaciones, con lo que ha quedado totalmente cancelada la citada emisión.

En la Junta General celebrada el 28 de mayo de 2010 se aprobó emisión de obligaciones convertibles en acciones por el máximo legal permitido. Asimismo hay que mencionar que la firma Gesaudit S.L., designada como experto independiente por el Registro Mercantil, ha emitido su informe referente a la emisión de obligaciones, aprobada por la Junta General celebrada el 26 de junio de 2009, por un importe de 45 millones de euros. Igualmente ha designado a la entidad Gesvalt como tasadora de los activos a aportar para la citada emisión.

Consejo de Administración y Estatutos

El artículo 16.b 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 quedó aprobado el nombramiento como consejero de la entidad Aurici del Sur S.L. , quien designó como representante a D. Juan Antonio Acedo..

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 17.c de los Estatutos, corresponde a la Junta General de Urbas Guadahermosa S.A. aprobar la modificación de los mismos.

Grupo

El Grupo cuya matriz es Urbas Guadahermosa S.A., está formado por las empresas participadas al 100% que a continuación se indican: 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 Renovables 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. Además existen las siguientes participaciones: Urbas Romanía S.A. (99%), Mulova Corporate S.L. (50%), Larisa S.L. (50%), Loinsa (90%), Geoatlant S.L. (10%), Teleoro Medios S.L. (51,84%), El Decano Audiovisual (40%) y Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000 S.A. (5,48%).

El Grupo posee derechos para la instalación de parques fotovoltaicos, cuyo desarrollo puede durar varios ejercicios. La tramitación de estos derechos supone un gran número de gestiones administrativas, tanto para la obtención de los diferentes permisos como la adquisición o alquiler de terrenos adecuados, para luego pasar a la fase de instalación. No hay que olvidar que además son necesarias las correspondientes autorizaciones por las diferentes administraciones implicadas en todo el proceso. Por estas razones, el modelo para la rentabilización de estos activos se basa en la colaboración con otras empresas, o en la venta en aquellos casos que ésta se considere favorable para nuestros intereses. Ambas opciones están influidas en su desarrollo a la obtención de la necesaria financiación por parte de compradores o colaboradores y deben enmarcarse dentro de la actual crisis crediticia. La compañía participada Geoatlant S.L. ha iniciado la explotación comercial de los parques fotovoltaicos de Yebes (Guadalajara), con una potencia de 1MW y Fuentenovilla (Guadalajara) 0,3 MW y tiene prevista la ampliación de éste hasta 3 MW .

En cuanto al desarrollo de la actividad en el extranjero hay que indicar que el campo principal de actuación ha sido Tánger (Marruecos), donde se ha iniciado la construcción de viviendas.

Gastos de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio 2010.

Uso de instrumentos financieros derivados

El Grupo no mantiene instrumentos financieros derivados a 30 de junio de 2010.

Hechos posteriores al cierre del periodo

La sociedad Gesvalt S.L., designada por el Registro Mercantil, ha emitido su informe de tasación de activos con lo que se puede proceder a la emisión de obligaciones o bonos convertibles en acciones hasta un máximo de 45 millones de euros, que permitirán, tras su conversión, un incremento en la capitalización de la Sociedad.

Asimismo, el Consejo de Administración ha decidido elaborar un Plan Estratégico que se presentará a la Junta General Extraordinaria a convocar y en el que se incluirá el acuerdo con Elektra Holding para la incorporación de activos energéticos hasta un máximo de 100 millones de euros mediante sucesivas ampliaciones de capital.