

**URBAS GUADAHERMOSA, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Informe Especial requerido por la O.M.
de 30 de septiembre de 1992
correspondiente a la Información
Semestral al 30 de junio de 2008 para la
C.N.M.V.

INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR LA O.M. DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1992

A los Administradores de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores:

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales consolidadas de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007, hemos emitido nuestro informe de auditoría con fecha 31 de marzo de 2008, en el que se expresaba una opinión que incorporaba una incertidumbre y una salvedad con las siguientes redacciones:

1. Durante el ejercicio 2007 URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes desarrolló un plan de negocio que, entre otras actividades, supuso la realización de diversas inversiones. La negativa evolución del sector en el último año ha impedido el cumplimiento del plan de negocio previsto por el Grupo. Como consecuencia de lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante están considerando diversas alternativas que permitan el pago de los compromisos adquiridos y la posibilidad de encarar el futuro con una estructura financiera más sólida. A la fecha actual, la capacidad del Grupo para recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas dependerá del éxito de las alternativas adoptadas, de forma que los activos puedan ser realizados en el plazo y por los importes previstos en dicho plan. El resultado final de este proceso no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.
2. En el ejercicio 2007, el Grupo ha cambiado el criterio de reconocimiento de los gastos financieros asociados a la construcción de la promoción de viviendas pasando de no reconocerlos como mayor importe de las existencias a reconocerlos como mayor valor de las mismas. Este cambio de criterio, que el Grupo no ha realizado con efectos retroactivos por considerar que el impacto no es significativo, tiene como objetivo adecuar el reconocimiento de los gastos financieros como parte integrante del activo en la Sociedad como se encuentra establecido en la Norma Internacional de Información Financiera número 23 que será adoptada por la Unión Europea para el ejercicio 2009 y ha supuesto un incremento en el resultado antes de impuestos, por importe de 4.494 miles de euros, por los gastos financieros activados en el ejercicio 2007 (véase Nota 5.o).

De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de las citadas salvedades y su incidencia en la información semestral adjunta de fecha 30 de junio de 2008, que ha sido preparada por URBAS GUADAHEROSA, S.A., según lo requiere la O.M. de 30 de septiembre de 1992 y la Circular 3/1994, de 8 de junio, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las Entidades emisoras de valores admitidas a negociación en Bolsas de Valores.

Adjuntamos como Anexo de este Informe, el Informe de los Administradores de la Sociedad Dominante en el que se hace referencia a la situación actualizada al cierre del semestre de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio precedente.

Nuestro análisis se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 28 de julio de 1994, que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información semestral ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no hubiésemos podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral de 30 de junio de 2008. Con independencia de lo

anterior, con esta misma fecha emitimos nuestro informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES.

Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que en la información semestral adjunta no se ha resuelto la salvedad por incertidumbre incluida en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES correspondientes al ejercicio 2007, según se detalla a continuación:

1. Durante el ejercicio 2008 la evolución del sector ha continuado con la trayectoria negativa iniciada el pasado ejercicio, lo que ha impedido el cumplimiento del plan de negocio previsto por el Grupo. Como consecuencia de lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante están considerando diversas alternativas que permitan el pago de los compromisos adquiridos y la posibilidad de encarar el futuro con una estructura financiera más sólida. A la fecha actual, la capacidad del Grupo para recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas dependerá del éxito de las alternativas adoptadas, de forma que los activos puedan ser realizados en el plazo y por los importes previstos en dicho plan. El resultado final de este proceso no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.

Respecto a la salvedad por uniformidad, les confirmamos que se ha resuelto según se detalla a continuación:

2. En el ejercicio 2008 se ha mantenido el criterio, adoptado en el ejercicio 2007, de reconocimiento de los gastos financieros asociados a la construcción de la promoción de viviendas como mayor importe de las existencias y que supuso la mencionada salvedad por uniformidad en el informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES del ejercicio 2007. Por tanto, dicha salvedad no tiene efecto en la información financiera semestral adjunta.

* * *

Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en la O.M. de 30 de septiembre de 1992 para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Joaquín Díez Martín

31 de julio de 2008

Anexo I – Informe de Administradores Urbas Guadahermosa, S.A.

INFORME QUE PRESENTA URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES, SOBRE LA SITUACION ACTUALIZADA DE LA SALVEDAD QUE FUE INCLUIDA EN EL INFORME DE AUDITORIA ELABORADO POR DELOITTE S.L. DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2007

El presente informe se emite dando cumplimiento a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 30 de septiembre de 1992, en relación con la obligación de informar sobre la situación actualizada de las salvedades que fueron incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales de Urbas Guadahermosa, S.A., y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2007 elaborado por Deloitte, S.L.

La salvedad incluida por los auditores era la siguiente:

1. Durante el ejercicio 2007 URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes desarrolló un plan de negocio que, entre otras actividades, supuso la realización de diversas inversiones. La negativa evolución del sector en el último año ha impedido el cumplimiento del plan de negocio previsto por el Grupo. Como consecuencia de lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante están considerando diversas alternativas que permitan el pago de los compromisos adquiridos y la posibilidad de encarar el futuro con una estructura financiera más sólida. A la fecha actual, la capacidad del Grupo para recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales dependerá del éxito de las alternativas adoptadas, de forma que los activos puedan ser realizados en el plazo y por los importes previstos en dicho plan. El resultado final de este proceso no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.

A lo largo del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2008, se han adoptado las medidas oportunas, que se indican a continuación, encaminadas a eliminar la salvedad reflejada en el informe de las cuentas anuales del ejercicio 2007.

- Aportaciones dinerarias de los socios de Urbas Guadahermosa, S.A.
- Refinanciación de parte de la deuda del circulante con Entidades Financieras, transformando esta en préstamos a largo plazo con periodo de carencia.

- Venta de activos inmobiliarios por importe de 8,2 millones de euros, aplicando la mayor parte a cancelación de préstamos bancarios y el resto liquidez para la sociedad.
- Negociaciones muy avanzadas para la venta de suelo, tanto en España como en el exterior, que cristalizaran en aportación de liquidez para Urbas Guadahermosa y Sociedades Dependientes.
- Firme de contratos y opciones de compra con varias compañías, para la venta de distintos Parques Fotovoltaicos, los cuales esperamos se plasmen con aportación monetaria, en el segundo semestre del ejercicio 2008.

Los Administradores de Urbas Guadahermosa, S.A., entendemos que con estas medidas y otras que se puedan realizar mas adelante, estamos en el camino de corregir la incertidumbre que supuso el párrafo, elaborado por Deloitte, descrito en el punto primero e incluido en el informe de auditoría de las cuentas consolidadas de la Sociedad y su Grupo para el ejercicio 2007.

El presente Informe de los Administradores se emite en cumplimiento de la normativa vigente.

Madrid, 31 de Julio de 2008



D. Juan Antonio Ibáñez Fernández
Presidente y Consejero Delegado

URBAS GUADAHERMOSA, S.A.

Informe Especial requerido por la O.M. de
30 de septiembre de 1992
correspondiente a la Información
Semestral al 30 de junio de 2008 para la
C.N.M.V.

INFORME ESPECIAL REQUERIDO POR LA O.M. DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1992

A los Administradores de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores:

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007, hemos emitido nuestro informe de auditoría con fecha 31 de marzo de 2008, en el que se expresaba una opinión que incorporaba una incertidumbre y una salvedad con las siguientes redacciones:

1. Durante el ejercicio 2007 URBAS GUADAHERMOSA, S.A. desarrolló un plan de negocio que, entre otras actividades, supuso la realización de diversas inversiones. La negativa evolución del sector en el último año ha impedido el cumplimiento del plan de negocio previsto por la Sociedad. Como consecuencia de lo anterior, los Administradores de la Sociedad están considerando diversas alternativas que permitan el pago de los compromisos adquiridos y la posibilidad de encarar el futuro con una estructura financiera más sólida. A la fecha actual, la capacidad de la Sociedad para recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales dependerá del éxito de las alternativas adoptadas, de forma que los activos puedan ser realizados en el plazo y por los importes previstos en dicho plan. El resultado final de este proceso no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.
2. En el ejercicio 2007, la Sociedad ha cambiado el criterio de reconocimiento de los gastos financieros asociados a la construcción de la promoción de viviendas pasando de no reconocerlos como mayor importe de las existencias a reconocerlos como mayor valor de las mismas. Este cambio de criterio, que la Sociedad no ha realizado con efectos retroactivos por considerar que el impacto no es significativo, tiene como objetivo adecuar el reconocimiento de los gastos financieros como parte integrante del activo en la Sociedad como se encuentra establecido en el Nuevo Plan General de Contabilidad y ha supuesto un incremento en el resultado de explotación por importe de 2.909 miles de euros, por los gastos financieros activados en el ejercicio 2007 (véase Nota 11).

De acuerdo con su solicitud, hemos analizado la información referida a la situación actualizada de las citadas salvedades y su incidencia en la información semestral adjunta de fecha 30 de junio de 2008, que ha sido preparada por URBAS GUADAHERMOSA, S.A., según lo requiere la O.M. de 30 de septiembre de 1992 y la Circular 3/1994, de 8 de junio, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores por la que se modifican los modelos de información pública periódica de las Entidades emisoras de valores admitidas a negociación en Bolsas de Valores.

Adjuntamos como Anexo de este Informe, el Informe de los Administradores de la Sociedad en el que se hace referencia a la situación actualizada al cierre del semestre de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio precedente.

Nuestro análisis se ha realizado de acuerdo con la Norma Técnica establecida al efecto aprobada por Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 28 de julio de 1994, que debido a su alcance, sustancialmente menor que el de una auditoría de cuentas, no permite expresar una opinión sobre la corrección del resto de la información semestral ni asegurar que, de haberse aplicado procedimientos de auditoría complementarios, no hubiésemos podido identificar otros asuntos significativos para llevar a su consideración. Adicionalmente, por este motivo, tampoco expresamos una opinión sobre la información financiera semestral de 30 de junio de 2008.

Con independencia de lo anterior, con esta misma fecha emitimos nuestro informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES.

Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que en la información semestral adjunta no se ha resuelto la salvedad incluida en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. correspondientes al ejercicio 2007, según se detalla a continuación:

1. Durante el ejercicio 2008 la evolución del sector ha continuado con la trayectoria negativa iniciada el pasado ejercicio, lo que ha impedido el cumplimiento del plan de negocio previsto por la Sociedad. Como consecuencia de lo anterior, los Administradores de la Sociedad están considerando diversas alternativas que permitan el pago de los compromisos adquiridos y la posibilidad de encarar el futuro con una estructura financiera más sólida. A la fecha actual, la capacidad de la Sociedad para recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales dependerá del éxito de las alternativas adoptadas, de forma que los activos puedan ser realizados en el plazo y por los importes previstos en dicho plan. El resultado final de este proceso no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.

Respecto a la salvedad por uniformidad, les confirmamos que se ha resuelto según se detalla a continuación:

2. En el ejercicio 2008 se ha mantenido el criterio, adoptado en el ejercicio 2007, de reconocimiento de los gastos financieros asociados a la construcción de la promoción de viviendas como mayor importe de las existencias y que supuso la mencionada salvedad por uniformidad en el informe de auditoría de las cuentas anuales de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. del ejercicio 2007. Por tanto, dicha salvedad no tiene efecto en la información financiera semestral adjunta.

* * *

Este informe especial ha sido preparado exclusivamente en cumplimiento de lo establecido en la O.M. de 30 de septiembre de 1992 para el uso exclusivo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y no debe ser usado para ningún otro propósito.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Joaquín Díez Martín

31 de julio de 2008

INFORME QUE PRESENTA URBAS GUADAHERMOSA, S.A., SOBRE LA SITUACION ACTUALIZADA DE LA SALVEDAD QUE FUE INCLUIDA EN EL INFORME DE AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DE URBAS GUADAHERMOSA, S.A. CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2007 POR DELOITTE, S.L..

El presente informe se emite dando cumplimiento a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 30 de septiembre de 1992, en relación con la obligación de informar sobre la situación actualizada de las salvedades que fueron incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales de Urbas Guadahermosa, S.A., correspondientes al ejercicio 2007 elaborado por Deloitte, S.L..

La salvedad incluida por los auditores era la siguiente:

1. Durante el ejercicio 2007 URBAS GUADAHERMOSA, S.A. desarrolló un plan de negocio que, entre otras actividades, supuso la realización de diversas inversiones. La negativa evolución del sector en el último año ha impedido el cumplimiento del plan de negocio previsto para la Sociedad. Como consecuencia de lo anterior, los Administradores de la Sociedad están considerando diversas alternativas que permitan el pago de los compromisos adquiridos y la posibilidad de encarar el futuro con una estructura financiera mas sólida. A la fecha actual, la capacidad de la Sociedad para recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales dependerá del éxito de las alternativas adoptadas, de forma que los activos puedan ser realizados en el plazo y por los importes previstos en dicho plan. El resultado final de este proceso no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.

A lo largo del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2008, se han adoptado las medidas oportunas, que se indican a continuación, encaminadas a eliminar la salvedad reflejada en el informe de las cuentas anuales del ejercicio 2007.

- Aportaciones dinerarias de los socios de Urbas Guadahermosa, S. A.
- Refinanciación de parte de la deuda del circulante con Entidades Financieras, transformando ésta en préstamos a largo plazo con periodo de carencia.
- Venta de activos inmobiliarios por importe de 8,2 millones de euros, aplicando la mayor parte a cancelación de préstamos bancarios y el resto liquidez para la sociedad.

- Negociaciones muy avanzadas, a la fecha del presente escrito, para la venta de suelo, tanto en España como en el exterior, que cristalizaran en aportación de liquidez para Urbas Guadahermosa.
- Firma de contratos y opciones de compra con varias compañías, para la venta de distintos Parques Fotovoltaicos, los cuales esperamos se plasmen con aportación monetaria, en el segundo semestre del ejercicio 2008.

Los Administradores de Urbas Guadahermosa, S.A., entendemos que con estas medidas y otras que se puedan realizar mas adelante, estamos en el camino de corregir la incertidumbre que supuso el párrafo, elaborado por Deloitte, descrito en el punto primero e incluido en el informe de auditoría de las cuentas de la Sociedad para el ejercicio 2007.

El presente Informe de los Administradores se emite en cumplimiento de la normativa vigente.

Madrid, 31 de Julio de 2008.



D. Juan Antonio Ibáñez Fernández
Presidente y Consejero Delegado