

URBAS GUADAHERMOSA S.A.

Informe de Gestión correspondiente al Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2009.

Introducción

Es preciso destacar que la evolución de la gestión de Urbas Guadahermosa S.A. durante el ejercicio 2009 ha estado marcada por la permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española y su entrada en recesión, así como por la disminución 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 2010.

Actividad desarrollada por la Sociedad en el ejercicio 2009 y evolución previsible durante el ejercicio 2010.

La cifra de negocios durante el ejercicio 2009 ascendió a 51,1 millones de euros. Urbas Guadahermosa S.A. a 31 de diciembre de 2009 disponía de 27 promociones en curso y terminadas junto con 3,1 millones m² de suelo, sin incluir las opciones de compra. Asimismo para alquiler tenía una nave industrial en la provincia de Madrid, junto con 45 pisos en diferentes provincias y un hotel de 75 habitaciones en Vera (Almería). La plantilla, a la fecha antes citada, era de 35 personas, habiéndose reducido desde las 43 de 31 de diciembre de 2008, lo que ha originado una disminución del 26% en los gastos de personal del ejercicio 2009.

En cuanto a las acciones de Urbas Guadahermosa S.A. ,es preciso señalar que las crisis global e inmobiliaria, 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 2009 se contrataron un total de 464.886.290 acciones. Las crisis mencionadas, que han influido negativamente en la actividad de la Sociedad durante 2009, han supuesto la restricción del crédito bancario. Dicha situación se estima que permanezca en los siguientes ejercicios.

Dentro de este entorno, el riesgo de la propia actividad inmobiliaria se ve acompañado por otros que afectan también directamente a la Sociedad, entre los que son destacables: la recesión o débil crecimiento de la economía española, la aparición de problemas de pago de deuda pública e incremento del déficit, la modificación de la normativa que regula las actividades a las que se dedica el Grupo, especialmente en el campo de las energías alternativas, 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 el pago y 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 inmobiliaria de la Sociedad, 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 2010 y su mantenimiento en los siguientes ejercicios.

Continuando con la política estratégica emprendida en ejercicios anteriores, en 2009 hay que destacar la reducción de deuda bancaria que ha pasado de 149,2 millones de euros a 110,4 millones de euros. Por otra parte, la reducción de capital efectuada en el ejercicio 2009 a 53.847.873,75 euros mediante la disminución de nominal a 0,25 euros por acción y la posterior ampliación de capital hasta 90.846.394,25 euros han permitido tener un balance más equilibrado y contribuir a minorar la deuda de obligaciones y acreedores comerciales y varios desde 60,9 millones de euros hasta 23,7 millones de euros a final del ejercicio 2009, lo que supone una rebaja del 61,05%.

Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración.

El capital social de Urbas Guadahermosa S.A. está constituido por 363.385.577 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 90.846.394,25 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.

Las participaciones significativas en la sociedad matriz al 31 de diciembre de 2009, de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, eran las siguientes: D. Joaquín Angel Mínguez Navarro (directa e indirecta a través de Arco 2000 S.L.) 6,341 %, D. Javier de Irizar Ortega (directa e indirecta a través de Iror Inversiones S.L.) 12,513 %, D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L.) 16,029 %. La Sociedad no tiene conocimiento de pactos parasociales entre estos accionistas que afecten la misma.

La autocartera de Urbas Guadahermosa S.A. ,a 31 de diciembre de 2009, estaba representada por 11.509 acciones, en cuanto a representación directa, y 2.042 propiedad de Urbanijar Ibérica S.L. La Junta General celebrada el 26 de junio de 2009 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 virtud de la aprobación por la Junta General celebrada el 24 de octubre de 2008, se procedió durante el ejercicio 2009 al canje de obligaciones convertibles en acciones por un importe de 36.998.520,50 euros.

El Consejo de Administración se encuentra facultado, por acuerdo de la Junta del 26 de junio de 2009, 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.

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.

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. S.L., Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria EAD, S.C. Urbas Romanía S.A., 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%), Larisa S.L. (50%), Loinsa (90%), Geatlanter S.L. (10%), Teleoro Medios S.L. (51,84%), El Decano Audiovisual (40%) y Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000 S.A. (5,48%). Ninguna de estas sociedades ha operado con instrumentos financieros, ni incurrido en gastos de investigación y desarrollo, a excepción de Geatlanter S.L., que tiene contratado un derivado para cobertura de tipo de interés.

En el ejercicio 2007 se adquirieron 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. La compañía participada Geatlanter S.L. ha iniciado la explotación comercial de los parques fotovoltaicos de Yebes (Guadalajara) (1Mw) y Fuentenovilla (Guadalajara) (0,3 Mw). Asimismo, durante el ejercicio 2009, se ha alcanzado un acuerdo con Montebalito para la ejecución de parques fotovoltaicos hasta un total de 8,7 MW.

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

La Sociedad no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio 2009.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Con fecha 1 de febrero de 2010, ha quedado saldada la deuda con Caja España por un importe de 1,3 millones de euros.

El Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa S.A. en su reunión de 22 de febrero de 2010 procedió a aprobar las condiciones de emisión de bonos necesariamente convertibles en acciones por un montante máximo de 45 millones de euros. Asimismo, en la citada reunión, se aprobó la ampliación de capital por el citado importe para efectuar la conversión de los bonos en acciones.