

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

Informe de Gestión Intermedio Consolidado  
del período de seis meses terminado el 30 de  
Junio de 2009.

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

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del

Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009

## ***Introducción***

En el presente Informe de Gestión del Grupo Urbas Guadahermosa destacamos, al igual que hicimos al cierre del ejercicio 2008, la permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española y su entrada en recesión que, junto con la contracción del crédito bancario, afectan a este sector, con incidencia significativa 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 2009.

## ***Actividad desarrollada por el Grupo en el primer semestre de 2009 y evolución previsible durante el resto del ejercicio***

Al 30 de junio de 2009, el Grupo disponía de 29 promociones en curso y terminadas junto con 2,6 millones m<sup>2</sup> de suelo, sin incluir las opciones de compra. La plantilla, a la fecha antes citada, era de 35 personas, habiéndose reducido desde las 47 a 31 de diciembre de 2008.

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 aceptable de liquidez, 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 2009, han supuesto no sólo la fuerte restricción del crédito bancario sino también la disminución de las ventas de inmuebles y solares producidos dentro del normal desarrollo de las actividades ordinarias de la compañía. No obstante, las cifras de negocio se han incrementado sustancialmente debido al cierre de operaciones de ventas de activos con entidades financieras, englobadas dentro del proceso de refinanciación y de reducción de deuda. Dicha situación 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: la entrada en recesión de la economía mundial, 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 2009 y su mantenimiento, con matices, en los siguientes.

En el primer semestre de 2009 hay que destacar la reducción de deuda bancaria que ha pasado de 182,7 millones de euros a 147,3 millones de euros. Por otra parte, la emisión de obligaciones convertibles en acciones de la empresa matriz, elevada a público el 28 de noviembre de 2008, ha permitido una favorable reestructuración de la deuda no bancaria. Asimismo se han dotado 2,1 millones de euros en el apartado de deterioro de activos, que, junto a la partida de gastos financieros, han tenido una fuerte influencia en los resultados negativos del periodo. Por último, hay que señalar que continúa la política empresarial de reducción de costes.

En diciembre de 2008 se elaboró el Plan de Negocio de la Matriz, que contempla la situación de la misma hasta la conclusión del ejercicio 2011, con diferentes escenarios en cuanto a evolución de las ventas y de la financiación bancaria. La refinanciación de la deuda con las entidades bancarias españolas ha alcanzado un resultado positivo, ya que se ha firmado en un porcentaje del 90,8.

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

El capital social de la empresa matriz está constituido por 215.391.495 acciones, todas ellas de la misma clase y representadas por medio de anotaciones en cuenta, con un valor nominal unitario de 0,64 euros que suponen 137.850.556,80 euros. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, no existiendo restricción a la transmisión de las acciones ni al derecho de voto.

En la Junta General celebrada el 26 de junio de 2009 se aprobó la reducción del capital social a 53.847.873,75 euros mediante la disminución del nominal de las acciones de 0,64 euros a 0,25 euros.

El Consejo de Administración se encuentra facultado, por acuerdo de la Junta de 26 de junio de 2008, 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 como más adelante se indica.

### ***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.), D. Ricardo Calvo (directa e indirecta a través de Arrabal del Agua 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 2009, estaba representada por 11.509 acciones no habiéndose realizado compras ni ventas de acciones durante el ejercicio 2009. 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 a la elevación a público de la emisión de obligaciones convertibles en acciones de la sociedad matriz, por un importe máximo de cuarenta millones de euros. El valor nominal de cada obligación es de 6.400 euros y todas ellas son de una única clase, nominativas, no cotizables y representadas por títulos físicos.

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 conversión de obligaciones e intereses generados por las mismas en acciones, en el primer Periodo Ordinario de Conversión de los acordados en la Junta General Extraordinaria celebrada el 24 de octubre de 2008. Dicho Periodo se iniciará el 29 de octubre de 2009, con el límite máximo de treinta y siete millones de euros (37.000.000 euros). Igualmente se aprobó la ampliación de capital para atender las peticiones de conversiones de obligaciones e intereses generados por las mismas en acciones en los periodos 2º, 3º, 4º, y 5º de los acordados en la Junta General Extraordinaria celebrada el 24 de octubre de 2008, con el límite máximo de veintiún millones cuatrocientos ochenta y cuatro mil trescientos setenta y cinco euros (21.484.375 euros)

### **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.

Después de la Junta General celebrada el 26 de junio de 2009 , el Consejo de Administración ha quedado formado por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández como Presidente y por los siguientes vocales: D. Joaquín Ángel Mínguez Navarro, D. Fernando Beltrán Bustos, Fomento de Inversiones Directas S.L., Tres Culturas Dos Orillas S.L., Euro Cometa S.L., Darivenia Markets S.L., D. José María Lamo de Espinosa y D. Ignacio Checa Zavala.

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., Guadalmería S.L., Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria EAD, S.C., Urbas Terfovol 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. (57,39%), El Decano Audiovisual (33%) 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 del parque fotovoltaico de Yebes (Guadalajara), con una potencia de 1MW y tiene prevista la construcción de los de Fuentenovilla (3 MW) y Valdenoches (0,8 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 2008.

### **Uso de instrumentos financieros derivados**

El Grupo no mantiene instrumentos financieros derivados a 30 de junio de 2009.

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

Con fecha 8 de julio de 2009 se ha procedido a elevar a público los acuerdos de la Junta General celebrada el 26 de junio de 2009.

Durante el mes de julio se han realizado nuevos acuerdos con entidades financieras que han permitido incrementar el porcentaje de deuda refinanciada hasta el 91,1. Igualmente se han alcanzado acuerdos por un importe adicional del 5% cuya firma se espera materializar próximamente.