

URBAS GUADAHERMOSA S.A.

Informe de Gestión Intermedio Consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2008.

Introducción

En el presente Informe de Gestión del Grupo Urbas Guadahermosa queremos comenzar indicando la permanencia de la crisis inmobiliaria que afecta a este sector, con incidencia significativa sobre la cotización de la empresa matriz, y la contracción del crédito bancario que incide directamente en la actividad y liquidez del grupo.

Actividad desarrollada en el primer semestre de 2008 y evolución previsible durante el ejercicio 2008

A 30 de junio de 2008 el grupo disponía de 39 promociones en curso y terminadas junto con 4,3 millones m² de suelo. 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.

La plantilla es de 48 personas, no previéndose aumentos significativos de la misma salvo en puestos especializados. En el contrato suscrito entre la Sociedad Dominante y el Director General se especifica que existe una indemnización de un año en caso de despido.

Tenemos que indicar que la crisis inmobiliaria, que ha tenido una influencia relevante sobre la actividad del sector y sus expectativas, ha incidido negativamente en la cotización de las acciones de Urbas Guadahermosa S.A., que sin embargo han seguido manteniendo su tradicional liquidez, lo que ha permitido a nuestros accionistas realizar las operaciones bursátiles por ellos deseadas. Esta crisis permanecerá en lo que resta de ejercicio y se prevé su prolongación en los siguientes ejercicios.

Este riesgo de carácter cíclico de la actividad inmobiliaria se ve acompañado por otros, entre los que son destacables la subida de tipos de interés acompañada del incremento de la inflación, la modificación de la normativa que regula las actividades a las que se dedica el Grupo, la alteración de las 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, la disminución de incremento del PIB, 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, 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 su permanencia en todo el ejercicio 2008 y su prolongación en los siguientes.

En el primer semestre de 2008 hay que destacar la reducción de deuda bancaria que ha pasado de 237.068.661 euros a 193.145.938 euros. Asimismo se han dotado 10.615.649 euros en el apartado de provisiones por depreciación de existencias, que han tenido una fuerte influencia en los resultados negativos del semestre.

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.

En este sentido hay que mencionar que las participaciones significativas en la empresa matriz al 30 de junio de 2008, 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 Terrenos y Edificaciones 2000 S.L.) 4,108 %, D. Javier de Irizar Ortega (directa e indirecta a través de Iror Inversiones S.L.) 19,657 %, D. Juan Antonio Ibáñez (directa e indirecta a través de Dos Provincias Construcciones S.L.) 22,925 %, D. Ricardo Calvo (directa

e indirecta a través de Arrabal del Agua S.L.) 14,995 %. El Grupo no tiene conocimiento de pactos parasociales entre estos accionistas que afecten al mismo.

Acciones propias, Consejo de Administración y Estatutos

En Urbas Guadahermosa S.A., la autocartera, al 30 de junio de 2008, estaba representada por 11.509 acciones con unas compras de 700.000 acciones y unas ventas de 698.750 acciones. La Junta General celebrada el 29 de junio de 2007 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 cincuenta 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 la Junta General celebrada el 27 de junio de 2008, se modificó este acuerdo en el sentido de que el límite inferior de compra sería del diez por ciento.

El Consejo de Administración se encuentra también facultado, por acuerdo de la Junta de 29 de junio de 2007, 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 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 hasta que se realice la primera Junta General.

El 4 de febrero presentó su dimisión D. Javier de Irizar Ortega como Presidente y Consejero de Urbas Guadahermosa S.A. debido a su decisión de presentarse como candidato al Senado en las Elecciones Generales, quedando nombrado Presidente D. Juan Antonio Ibáñez. En el Consejo de esta Sociedad celebrado el 27 de marzo de 2008 se decidió por cooptación nombrar a Fomento de Inversiones Directas S.L. como Consejero, quien designó a D. Alvaro García-Sampedro Alonso de Federico tras el visto bueno de la Comisión de Nombramientos, siendo ratificado en la Junta General celebrada el 27 de junio de 2008. Igualmente el Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa S.A. acordó, en esta última fecha elegir por cooptación como consejeros a Rentas Madrid S.L. y Dos Provincias Construcciones S.L.

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.

Inversiones

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., Urbanizaciones y Transportes Maroc, Guadalmería S.L., Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria, Urbas Rumanía, Terfovol 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.. Además existen las siguientes participaciones: Mulova Corporate S.L. (50%), Larisa S.L. (50%), Loinsa (80%), Geoatlant S.L. (33%), Teleoro S.L. (34%), 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.

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 unas laboriosas gestiones administrativas, tanto en las de los diferentes permisos como en la de adquisición o alquiler de terrenos adecuados, para luego pasar

a la fase de instalación, que en estos momentos tiene uno de sus aspectos cruciales en la disponibilidad de placas solares. 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 Geoatlant S.L. ha iniciado la explotación comercial del parque fotovoltaico de Yebes (Guadalajara), con una potencia de 1MW.

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

El Grupo no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el primer semestre de 2008.

Uso de instrumentos financieros derivados

El Grupo no tiene instrumentos financieros a cierre del primer semestre de 2008.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Dentro del Plan de Reducción de deuda, Urbas Guadahermosa S.A. ha procedido a la amortización de 8,2 millones de euros con entidades bancarias. Por otra parte, esta Sociedad está iniciando los trámites para llevar a cabo una emisión de bonos convertibles en acciones hasta un máximo de 40.000.000, de euros destinados a canjear la deuda de la empresa con sus accionistas. En esta emisión se excluirá el derecho de suscripción preferente para los restantes accionistas.

Con fecha 17 de julio de 2008, D. Javier de Irizar ha comunicado que su participación en Urbas Guadahermosa S.A. (directa más indirecta a través de Iror Inversiones S.L.) asciende al 14,975 % del capital.