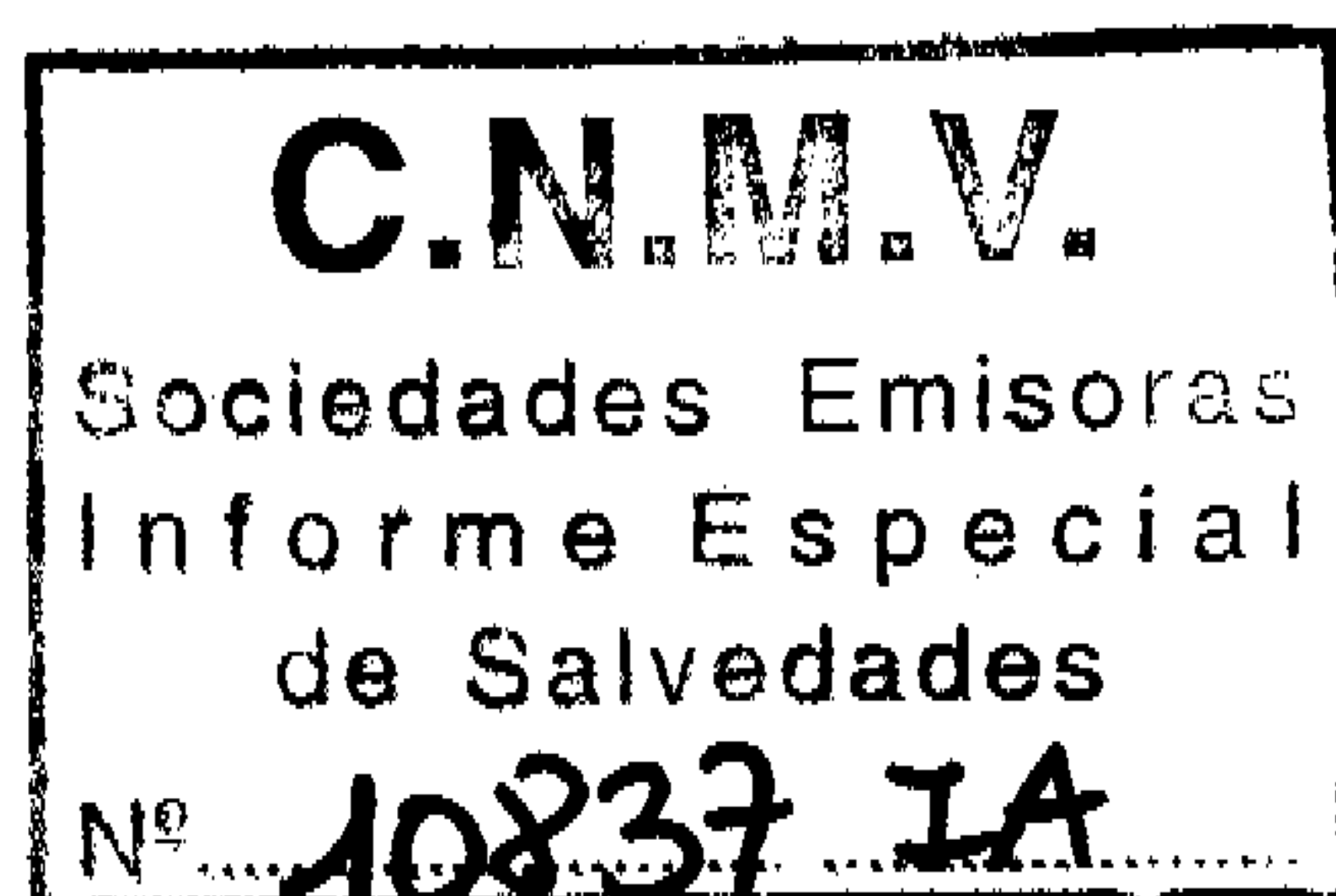


URBAS GUADAHERMOSA, S.A.

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 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 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.

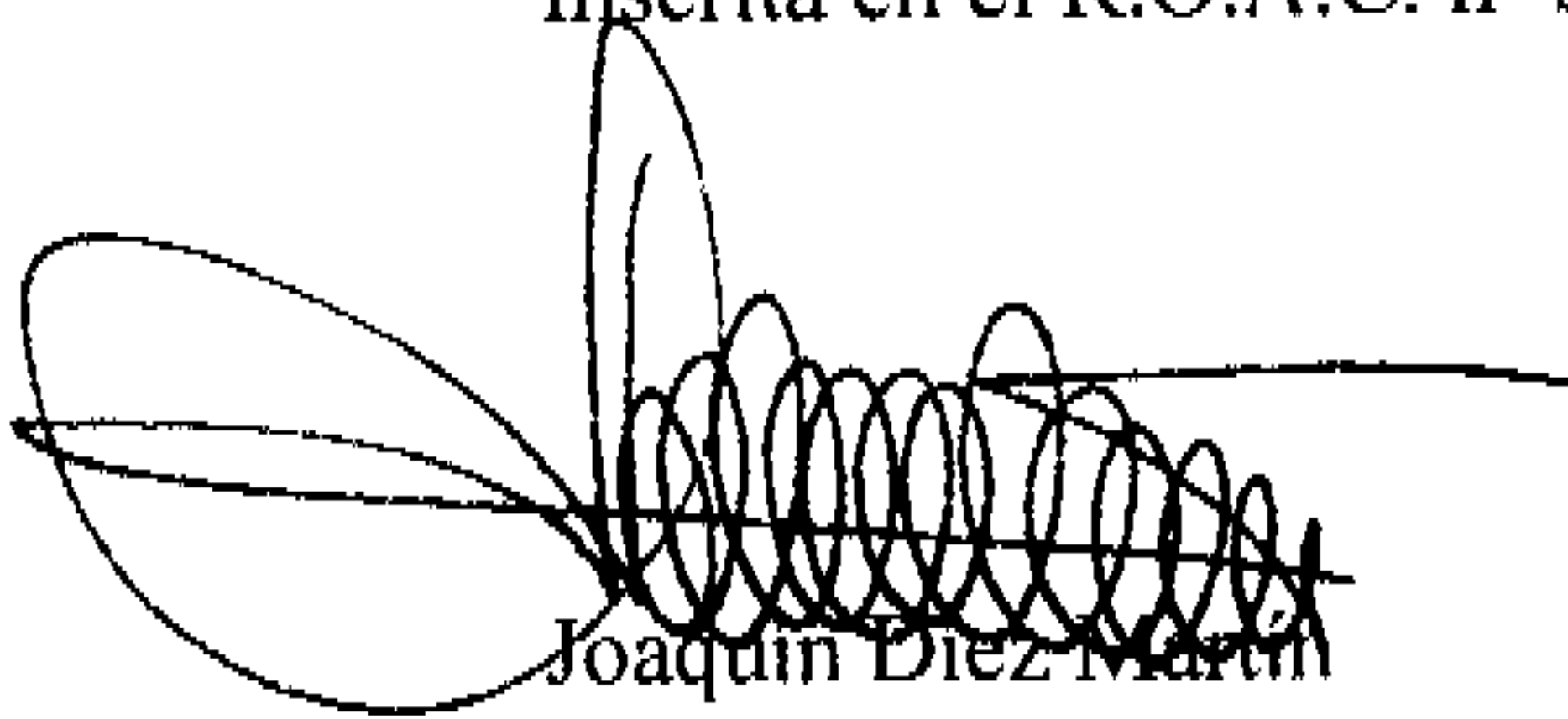
Respecto a la salvedad por uniformidad, les confirmamos que se ha resuelto según se detalla a continuación:

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 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.

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

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

1. BALANCE INDIVIDUAL (ELABORADO UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros		P. ACTUAL 30/06/2008
ACTIVO		
A) ACTIVO NO CORRIENTE	0040	42.952
1. Inmovilizado intangible:	0030	3.962
a) Fondo de comercio	0031	
b) Otro inmovilizado intangible	0032	3.962
2. Inmovilizado material	0033	2.729
3. Inversiones inmobiliarias	0034	
4. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0035	35.824
5. Inversiones financieras a largo plazo	0036	30
6. Activos por impuesto diferido	0037	407
7. Otros activos no corrientes	0038	
B) ACTIVO CORRIENTE	0085	297.716
1. Activos no corrientes mantenidos para la venta	0050	
2. Existencias	0055	252.779
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	0060	12.716
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0061	6.712
b) Otros deudores	0062	3.525
c) Activos por impuesto corriente	0063	2.479
4. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0064	24.584
5. Inversiones financieras a corto plazo	0070	7.221
6. Periodificaciones a corto plazo	0071	
7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	0072	416
TOTAL ACTIVO (A + B)	0100	340.668
PASIVO Y PATRIMONIO NETO		
A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 + A.3)	0195	100.620
A.1) FONDOS PROPIOS	0180	100.620
1. Capital:	0171	137.850
a) Capital escaturado	0161	137.850
b) Menos: Capital no exigido	0162	
2. Prima de emisión	0172	2.354
3. Reservas:	0173	5.413
4. Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	0174	19
5. Resultados de ejercicios anteriores	0178	15.457
6. Otras aportaciones de socios	0179	
7. Resultado del ejercicio	0175	18.695
8. Menos: Dividendo a cuenta	0176	
9. Otros instrumentos de patrimonio neto	0177	
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	0181	
1. Activos financieros disponibles para la venta	0182	
2. Operaciones de cobertura	0183	
3. Otros	0194	
A.3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS		
B) PASIVO NO CORRIENTE	0120	29.382
1. Provisiones a largo plazo	0115	4.803
2. Deudas a largo plazo:	0116	4.009
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	0131	4.009
b) Otros pasivos financieros	0132	
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0117	
4. Pasivos por impuesto diferido	0118	19.529
5. Otros pasivos no corrientes	0135	156
6. Periodificaciones a largo plazo	0119	885
C) PASIVO CORRIENTE	0130	210.665
1. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	0121	
2. Provisiones a corto plazo	0122	
3. Deudas a corto plazo:	0123	148.846
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	0133	148.846
b) Otros pasivos financieros	0134	
4. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0128	6.241
5. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	0124	55.574
a) Proveedores	0125	27.156
b) Otros acreedores	0126	28.288
c) Pasivos por impuesto corriente	0127	130
6. Otros pasivos corrientes	0136	
7. Periodificaciones a corto plazo	0128	3
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	0200	340.668

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INDIVIDUAL
(ELABORADA UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros

		PER. CORRIENTE ACTUAL (2º SEMESTRE)		PER. CORRIENTE ANTERIOR (2º SEMESTRE)		ACUMULADO ACTUAL 30/06/2008	
		Importe	%	Importe	%	Importe	%
(+)	Importe neto de la cifra de negocios	0205				16.544	100,00
(+/-)	Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0206				(16.973)	(102,59)
(+)	Trabajos realizados por la empresa para su activo	0207				596	3,60
(-)	Aprovisionamientos	0208				(13.722)	(82,94)
(+)	Otros ingresos de explotación	0209				38	0,23
(-)	Gastos de personal	0217				(860)	(5,20)
(-)	Otros gastos de explotación	0210				(4.668)	(28,22)
(-)	Amortización del inmovilizado	0211				(45)	(0,27)
(+)	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	0212					
(+)	Excesos de provisiones	0213				114	0,69
(+/-)	Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0214					
(+/-)	Otros resultados	0215					
=	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	0245				(18.976)	(114,70)
(+)	Ingresos financieros	0250				182	1,10
(-)	Gastos financieros	0251				(2.614)	(15,80)
(+/-)	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0252					
(+/-)	Diferencias de cambio	0254					
(+/-)	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0255				(1.918)	(11,59)
=	RESULTADO FINANCIERO	0256				(4.350)	(26,29)
=	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	0265				(23.326)	(140,99)
(+/-)	Impuesto sobre beneficios	0270				4.631	27,99
=	RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	0280				(18.695)	(113,00)
(+/-)	Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	0285					
=	RESULTADO DEL EJERCICIO	0300				(18.695)	(113,00)
BENEFICIO POR ACCIÓN			Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)		
	Básico	0290					
	Diluido	0295					

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

5. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIVIDUAL
(ELABORADO UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros

		PERIODO ACTUAL 30/06/2008
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	0435	(103.096)
1. Resultado antes de impuestos	0405	(23.326)
2. Ajustes del resultado:	0410	2.791
(+) Amortización del inmovilizado	0411	45
(+/-) Otros ajustes del resultado (netos)	0412	2.746
3. Cambios en el capital corriente	0415	
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	0420	(82.561)
(-) Pagos de intereses	0421	
(+) Cobros de dividendos	0422	
(+) Cobros de intereses	0423	
(+/-) Cobros/(pagos) por impuesto sobre beneficios	0430	
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación	0425	(82.561)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2)	0460	(670)
1. Pagos por inversiones:	0440	(1.305)
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	0441	
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	0442	(677)
(-) Otros activos financieros	0443	
(-) Otros activos	0444	(628)
2. Cobros por desinversiones:	0450	635
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	0451	601
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	0452	34
(+) Otros activos financieros	0453	
(+) Otros activos	0454	
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3)	0490	160.827
1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:	0470	
(+) Emisión	0471	
(-) Amortización	0472	
(-) Adquisición	0473	
(+) Enajenación	0474	
(+) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0475	
2. Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:	0480	101.308
(+) Emisión	0481	
(-) Devolución y amortización	0482	101.308
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	0485	(485)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	0492	
E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)	0495	(2.943)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	0499	3.359
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (E + F)	0500	416

COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO

PERIODO
ACTUAL
30/06/2008

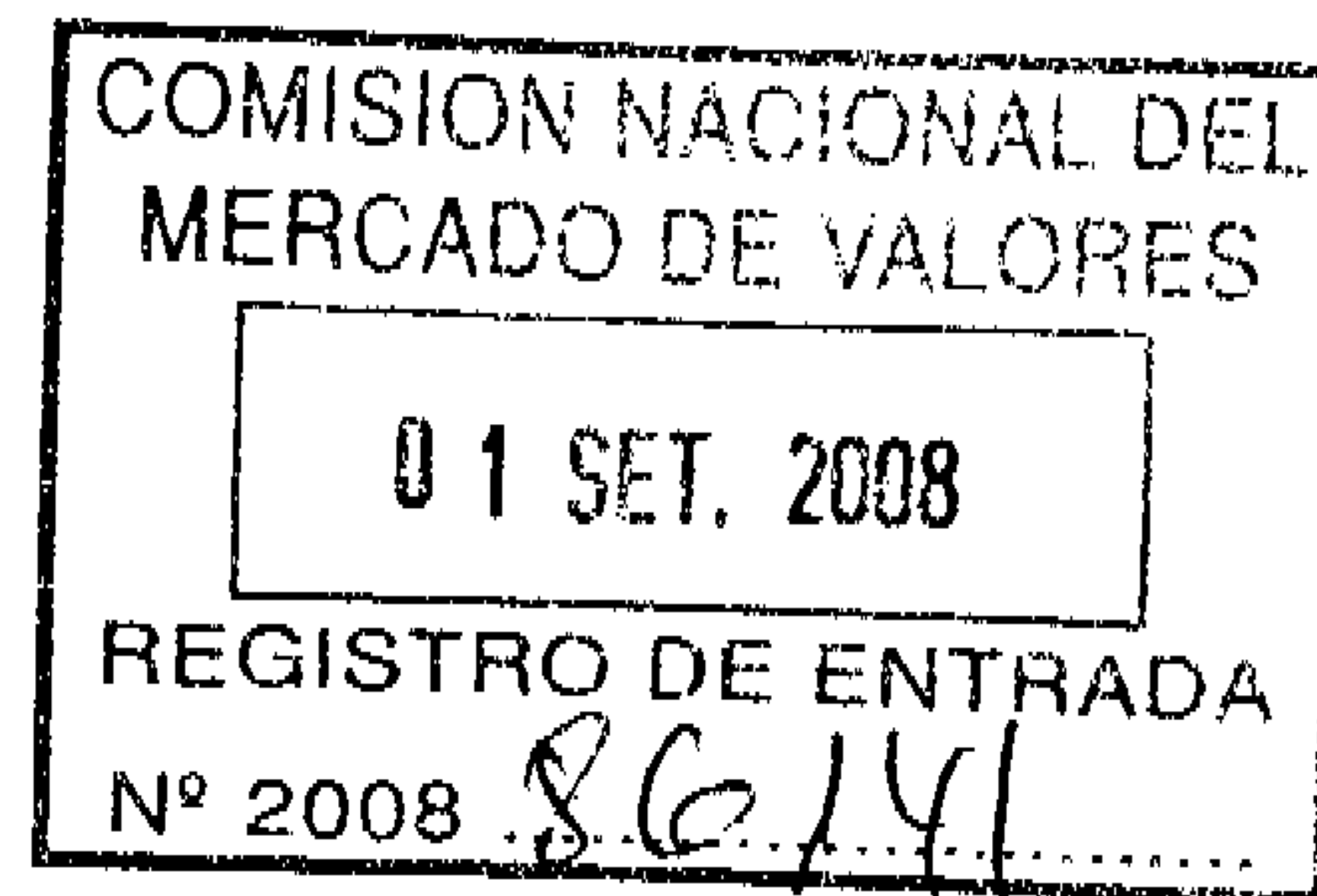
(+) Caja y bancos	0550	416
(+) Otros activos financieros	0552	
(-) Menos Descubiertos bancarios reintegrables a la vista	0553	
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	0600	416

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA
4. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL (1/2)
ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INDIVIDUAL
(ELABORADO UTILIZANDO LA NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL)

Uds.: Miles de euros

PERIODO ACTUAL		Fondos propios					Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total Patrimonio neto
		Capital	Prima de emisión y Reservas (1)	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo inicial al 01/01/2008	3010	137.850	(5.934)		(11.842)			120.074	
Ajuste por cambios de criterio contable	3011		(740)	(19)				(759)	
Ajuste por errores	3012								
Saldo inicial ajustado	3015	137.850	(6.674)	(19)	(11.842)			119.315	
I. Total Ingresos/ (gastos) reconocidos	3020				(18.695)			(18.695)	
II. Operaciones con socios o propietarios	3025								
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3026								
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3027								
3. Distribución de dividendos	3028								
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3029								
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3030								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3032								
III. Otras variaciones de patrimonio neto	3035		(11.842)		11.842			0	
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3036								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3037		(11.842)		11.842			0	
3. Otras variaciones	3038								
Saldo final al 30/06/2008	3040	137.850	(18.516)	(19)	(18.695)			100.620	

(1) La columna **Prima de emisión y Reservas**, a efectos de cumplimentar este estado, engloba los siguientes epígrafes del patrimonio neto del Balance: 2. Prima de emisión, 3. Reservas, 5. Resultados de ejercicios anteriores, 6. Otras aportaciones de socios y 8. Menos: Dividendo a cuenta.



**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

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA
6. BALANCE CONSOLIDADO (NIIF ADOPTADAS)

Uds.: Miles de euros

ACTIVO		P. ACTUAL 30/06/2008	P. ANTERIOR 31/12/2007
A) ACTIVO NO CORRIENTE			
1. Inmovilizado intangible:	1040	28.622	29.547
a) Fondo de comercio	1030	18.393	19.711
b) Otro inmovilizado intangible	1031	14.417	15.734
2. Inmovilizado material	1032	3.976	3.977
3. Inversiones inmobiliarias	1033	2.743	2.180
4. Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	1034		
5. Activos financieros no corrientes	1035	1	64
6. Activos por impuesto diferido	1036	442	506
7. Otros activos no corrientes	1037	7.043	7.086
	1038		
B) ACTIVO CORRIENTE			
1. Activos no corrientes mantenidos para la venta	1085	333.359	414.877
2. Existencias	1050		
3. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	1055	313.807	385.098
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1060	11.777	21.602
b) Otros deudores	1061	5.141	
c) Activos por impuesto corriente	1062	1.752	9.114
4. Otros activos financieros corrientes	1063	4.884	12.488
5. Otros activos corrientes	1070	7.314	4.650
6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1075		
	1072	461	3.527
TOTAL ACTIVO (A + B)	1100	361.981	444.424
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
		P. ACTUAL 30/06/2008	P. ANTERIOR 31/12/2007
A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.2 + A.3)			
A.1) FONDOS PROPIOS			
1. Capital	1195	91.413	106.334
a) Capital escrutado	1180	91.408	106.329
b) Menos: Capital no exigido	1171	137.851	137.851
2. Prima de emisión	1161	137.851	137.851
3. Reservas	1162		
a) Reservas legales	1172	2.355	2.355
b) Reservas para contingencias	1173	(34.169)	(39.832)
4. Menos: Acciones y participaciones en patrimonio propias	1174		
5. Resultados de ejercicios anteriores	1175		
6. Otras aportaciones de socios	1176		
7. Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	1177		
8. Menos: Dividendo a cuenta	1178		
9. Otros instrumentos de patrimonio neto	1179		
10. Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	1175	(14.629)	5.955
11. Menos: Dividendo a cuenta	1176		
12. Otros instrumentos de patrimonio neto	1177		
A.2) AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR			
1. Activos financieros disponibles para la venta	1181		
2. Operaciones de cobertura	1182		
3. Diferencias de conversión	1183		
4. Otros	1184		
PATRIMONIO NETO ATRIBUIDO A LA ENTIDAD DOMINANTE (A.1 + A.2)	1188	91.408	106.329
A.3) INTERESES MINORITARIOS			
	1193	5	5
B) PASIVO NO CORRIENTE			
1. Subvenciones	1120	19.296	21.826
2. Provisiones no corrientes	1117		
3. Pasivos financieros no corrientes:	1115	1.450	1.637
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	1116	4.184	4.700
b) Otros pasivos financieros	1131	4.184	4.700
4. Pasivos por impuesto diferido	1132		
5. Otros pasivos no corrientes	1118	12.483	14.427
	1135	1.179	1.062
C) PASIVO CORRIENTE			
1. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	1130	251.272	316.264
2. Provisiones corrientes	1121		
3. Pasivos financieros corrientes:	1122		
a) Deudas con entidades de crédito y obligaciones u otros valores negociables	1123	188.961	232.369
b) Otros pasivos financieros	1133	188.961	232.369
4. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	1134		
a) Proveedores	1124	40.181	65.663
b) Otros acreedores	1125	39.125	55.886
c) Pasivos por impuesto corriente	1126	885	9.667
5. Otros pasivos corrientes	1127	171	110
	1136	22.130	18.232
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B + C)	1200	361.981	444.424

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

7. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (NIIF ADOPTADAS)

Uds.: Miles de euros

		PER. CORRIENTE ACTUAL (2º SEMESTRE)		PER. CORRIENTE ANTERIOR (2º SEMESTRE)		ACUMULADO ACTUAL 30/06/2008		ACUMULADO ANTERIOR 30/06/2007	
		Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%
(+)	Importe neto de la cifra de negocios	1205				17.487	100,00	26.493	100,00
(+/-)	Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	1206				(7.005)	(40,06)	(1.431)	(5,40)
(+)	Trabajos realizados por la empresa para su activo	1207							
(-)	Aprovisionamientos	1208				(8.200)	(46,89)	(32.629)	(123,16)
(+)	Otros ingresos de explotación	1209				156	0,89	52	0,20
(-)	Gastos de personal	1217				(898)	(5,14)	(871)	(3,29)
(-)	Otros gastos de explotación	1210				(45)	(0,26)	(600)	(2,26)
(-)	Amortización del inmovilizado	1211				(48)	(0,27)	(53)	(0,20)
(+)	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	1212							
(+/-)	Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	1214						3.014	11,38
(+/-)	Otros resultados	1215				(12.800)	(73,20)	12.453	47,00
=	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1245				(11.353)	(64,92)	6.428	24,26
(+)	Ingresos financieros	1250				187	1,07	161	0,61
(-)	Gastos financieros	1251				(4.481)	(25,62)	(3.786)	(14,29)
(+/-)	Variación de valor razonable en instrumentos financieros	1252							
(+/-)	Diferencias de cambio	1254							
(+/-)	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	1255				(1.163)	(6,65)	1.316	4,97
=	RESULTADO FINANCIERO	1256				(5.457)	(31,21)	(2.309)	(8,72)
(+/-)	Otros resultados	1253				(63)	(0,36)	(53)	(0,20)
=	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1285				(16.873)	(96,49)	4.066	15,35
(+/-)	Impuesto sobre beneficios	1270				2.244	12,83	100	0,38
=	RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1280				(14.629)	(83,66)	4.166	15,72
(+/-)	Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	1285							
=	RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	1288				(14.629)	(83,66)	4.166	15,72
	a) Resultado atribuido a la entidad dominante	1300				(14.629)	(83,66)	4.166	15,72
	b) Resultado atribuido a intereses minoritarios	1289				0	0,00	0	0,00
BENEFICIO POR ACCIÓN			Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)	Importe (X,XX euros)			
	Básico	1290							
	Diluido	1295							

En el informe financiero semestral correspondiente al primer semestre del ejercicio los datos relativos al periodo corriente coinciden con los datos acumulados, por lo que no se requiere que se cumplan.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

9. ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (NIIF ADOPTADAS) (1/2)

Uds.: Miles de euros

PERIODO ACTUAL		Patrimonio neto atribuido a la entidad dominante						Intereses minoritarios	Total Patrimonio neto
		Fondos Propios					Ajustes por cambios de valor		
		Capital	Prima de emisión y Reservas (1)	Acciones y particip. en patrimonio propias	Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante	Otros instrumentos de patrimonio neto			
Saldo inicial al 01/01/2008	3110	137.851	(37.477)		5.955			5	106.334
Ajuste por cambios de criterio contable	3111								
Ajuste por errores	3112								
Saldo inicial ajustado	3115	137.851	(37.477)		5.955			5	106.334
I. Total Ingresos/ (gastos) reconocidos	3120				(14.582)				(14.582)
II. Operaciones con socios o propietarios	3125		32						32
1. Aumentos/ (Reducciones) de capital	3126								
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	3127								
3. Distribución de dividendos	3128								
4. Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias (netas)	3129		32						32
5. Incrementos/ (Reducciones) por combinaciones de negocios	3130								
6. Otras operaciones con socios o propietarios	3132								
III. Otras variaciones de patrimonio neto	3135		5.631		(6.002)				(371)
1. Pagos basados en instrumentos de patrimonio	3136								
2. Traspasos entre partidas de patrimonio neto	3137		5.955		(5.955)				0
3. Otras variaciones	3138		(324)		(47)				(371)
Saldo final al 30/06/2008	3140	137.851	(31.814)		(14.629)			5	91.413

(1) La columna **Prima de emisión y Reservas**, a efectos de cumplimentar este estado, engloba los siguientes epígrafes del patrimonio neto del Balance: 2. Prima de emisión, 3. Reservas, 5. Resultados de ejercicios anteriores, 6. Otras aportaciones de socios y 8. *Menos: Dividendo a cuenta*.

IV. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

10. A. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO (MÉTODO INDIRECTO) (NIIF ADOPTADAS)

Uds.: Miles de euros

		PERIODO ACTUAL 30/06/2008	PERIODO ANTERIOR 30/06/2007
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)			
1. Resultado antes de impuestos	1435	(59.567)	(241.162)
2. Ajustes del resultado:	1405	(16.873)	4.066
(+) Amortización del inmovilizado	1410	10.942	(2)
(+/-) Otros ajustes del resultado (netos)	1411	48	(1)
3. Cambios en el capital corriente	1412	10.894	(1)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	1415	62	(1)
(-) Pagos de intereses	1420	(53.698)	(245.225)
(-) Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	1421		
(+) Cobros de dividendos	1430		
(+) Cobros de intereses	1422		
(+/-) Cobros/(Pagos) por impuesto sobre beneficios	1423		
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación	1424		
	1425	(53.698)	(245.225)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2 + 3)			
1. Pagos por inversiones:	1460	(18.885)	11.507
(-) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	1440	(21.743)	
(-) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	1441	(64)	
(-) Otros activos financieros	1442	(21.083)	
(-) Otros activos	1443	(596)	
	1444		
2. Cobros por desinversiones:	1450	2.858	11.507
(+) Empresas del grupo, asociadas y unidades de negocio	1451		118
(+) Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	1452	2.651	9.195
(+) Otros activos financieros	1453		
(+) Otros activos	1454	207	2.194
3. Otros flujos de efectivo de actividades de inversión	1455		
(+) Cobros de dividendos	1456		
(+) Cobros de intereses	1457		
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de inversión	1458		
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)			
1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:	1490	77.226	239.303
(+) Emisión	1470	(43)	48.000
(-) Amortización	1471		96.000
(-) Adquisición	1472	(43)	(48.000)
(+) Enajenación	1473		
	1474		
2. Cobros y (pagos) por instrumentos de pasivo financiero:	1480	89.837	191.303
(+) Emisión	1481	89.837	191.303
(-) Devolución y amortización	1482		
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	1485		
4. Otros flujos de efectivo de actividades de financiación	1486	(12.568)	
(-) Pagos de intereses	1487	(7.536)	
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de financiación	1488	(5.032)	
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	1492		
E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)	1495	(1.226)	9.648
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	1499	1.687	4.021
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO (E + F)	1500	461	13.669
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO		PERIODO ACTUAL 30/06/2008	PERIODO ANTERIOR 30/06/2007
(+) Caja y bancos	1550	461	13.669
(+) Otros activos financieros	1552		
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista	1553		
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	1600	461	13.669

Este modelo de estado de flujos de efectivo consolidado (método directo) permite las alternativas de clasificación de los intereses y de los dividendos, tanto recibidos como pagados, que contemplan las NIIF adoptadas. Cada una de las partidas anteriores debe ser clasificada de forma única y coherente, en cada ejercicio, como perteneciente a las actividades de explotación, inversión o financiación.