



**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 2009 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 2008, hemos emitido nuestro informe de auditoría con fecha 31 de marzo de 2009, en el que se expresaba una opinión que incorporaba sendas incertidumbres con las siguientes redacciones:

1. Tal y como se indica en la Nota 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad recoge, dentro del epígrafe "Inmovilizado intangible", 3.920 miles de euros en concepto de derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida. Asimismo, tal y como se indica en la Nota 10.3 la Sociedad es titular, con un coste 12.015 miles de euros, del 100% del capital social de la sociedad "Terfovol, S.A." cuya actividad principal es asimismo la explotación de determinados derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida. Los Administradores de la Sociedad están evaluando las distintas alternativas a seguir en relación con la actividad futura relacionada con dichos parques fotovoltaicos y está analizando distintos planes de negocio para ella. En este contexto, en las circunstancias actuales existe una incertidumbre en relación con la recuperabilidad de los mencionados activos intangibles y participación financiera.
2. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2008. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y de las existencias y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma.

En este contexto, URBAS GUADAHERMOSA, S.A. ha registrado en las cuentas anuales adjuntas pérdidas por deterioro procedentes de la valoración de sus activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 37 millones de euros, de acuerdo con las valoraciones de los mismos realizadas por expertos independientes (véase Nota 11) y se encuentra en proceso de renegociación con sus entidades financieras acreedoras para la reestructuración de su deuda bancaria (véase Nota 17.3) para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios. En este sentido, al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad tiene su patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes del capital social (véase Nota 14) y tiene pasivos bancarios con vencimientos a corto plazo por importe de 61 millones de euros que figuran registrados como "Pasivo corriente – Deudas con entidades de crédito" que se encuentran actualmente en proceso de refinanciación o cancelación vía venta de activos.

Considerando lo anterior, la capacidad de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras de la Sociedad, a la formalización definitiva de la reestructuración financiera anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad.

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 2009.

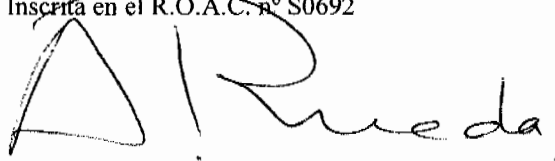
Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que en la información semestral adjunta no se han resuelto las salvedades incluidas en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. correspondientes al ejercicio 2008, según se detalla a continuación:

1. Durante el ejercicio 2009, los Administradores de la Sociedad continúan evaluando las distintas alternativas a seguir en relación con la actividad futura relacionada con sus parques fotovoltaicos y están analizando distintos planes de negocio para ella sin que a la fecha se haya materializado ninguno. En este contexto, en las circunstancias actuales continúa la incertidumbre en relación con la recuperabilidad de los mencionados activos intangibles y participación financiera.
2. Durante el ejercicio 2009, la evolución del sector ha continuado con la trayectoria negativa iniciada en ejercicios anteriores. Como consecuencia de lo anterior, los Administradores de la Sociedad han realizado ventas de activos y han firmado diversas refinanciaciones con objeto de cancelar y aplazar los pagos de su deuda financiera, respectivamente, según se describe en el Anexo I a este informe. Asimismo, la Junta General de la Sociedad ha aprobado una reducción de capital para compensar pérdidas y restablecer el equilibrio patrimonial. Dichas medidas están destinadas a permitir que la Sociedad encare el futuro con una estructura financiera más sólida. No obstante, 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 continúa sujeta, fundamentalmente, al éxito de sus operaciones futuras y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar su viabilidad.

* * *

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



Antonio Rueda


31 de julio de 2009

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

**INFORME QUE PRESENTA URBAS GUADAHERMOSA S.A
SOBRE LA SITUACION ACTUALIZADA DE LAS SALVEDADES
INCLUIDAS EN EL INFORME DE AUDITORIA ELABORADO
POR DELOITTE S.L. DE LAS CUENTAS ANUALES DE URBAS
GUADAHERMOSA S.A. CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
2008.**

El presente informe se emite dando cumplimiento a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 30 de septiembre de 1.992, en relación con la obligación de informar sobre la situación actualizada de las salvedades que fueron incluidas en el informe de auditoria de las cuentas anuales de Urbas Guadahermosa S.A. correspondientes al ejercicio 2008 elaborado por Deloitte S.L.

Las salvedades incluidas por los auditores eran las siguientes:

- 
1. Tal y como se indica en la Nota 6 de las cuentas anuales, al 31 de diciembre de 2008, La Sociedad recoge, dentro del epígrafe "Inmovilizado intangible", 3.920 miles de euros en concepto de derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida. Asimismo, tal y como se indica en la Nota 10.3 la Sociedad es titular, con un coste de 12.015 miles de euros, del 100% del capital social de la sociedad "Terfovol S.A" cuya actividad principal es asimismo la explotación de determinados derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida. Los Administradores de la Sociedad están evaluando las distintas alternativas a seguir en relación con la actividad futura relacionada con dichos parques fotovoltaicos y está analizando distintos planes de negocio para ella. En este contexto, en las circunstancias actuales existe una incertidumbre en relación con la recuperabilidad de los mencionados activos intangibles y participación financiera.
 2. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2008. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y de las

existencias y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma.

En este contexto, URBAS GUADAHERMOSA S.A. han registrado en las cuentas anuales adjuntas pérdidas por deterioro procedentes de la valoración de sus activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 37 millones de euros, de acuerdo con las valoraciones de los mismos realizadas por expertos independientes y se encuentra en proceso de renegociación con sus entidades financieras acreedoras para la reestructuración de su deuda bancaria para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios. En este sentido, al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad tiene su patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes del capital social y tiene pasivos bancarios con vencimientos a corto plazo por importe de 61 millones de euros que figuran registrados como "Pasivo corriente-Deudas con entidades de crédito" que se encuentran actualmente en proceso de refinanciación o cancelación vía venta de activos.

Considerando lo anterior, la capacidad de URBAS GUADAHERMOSA S.A. para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras de la Sociedad, a la formalización definitiva de la reestructuración financiera anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad.

A lo largo del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2009, se han adoptado las medidas oportunas, que se indican a continuación, encaminadas a eliminar las salvedades reflejadas en el informe de las cuentas anuales del ejercicio 2008.

- Venta de activos inmobiliarios por importe de 41 millones de euros, aplicando la mayor parte a cancelación de préstamos bancarios y el resto liquidez para la sociedad.
- Refinanciación de la deuda del circulante con Entidades Financieras, transformandola en préstamos a largo plazo con periodo de carencia. Hasta la fecha se han refinanciado un total de 129,3 millones de euros
- Negociaciones, tanto para venta como para asociación con otras empresas, que permitan desarrollar los parques fotovoltaicos cuyos



derechos posee la Sociedad. En este sentido se tiene prevista una venta de 4,95 Mw y alcanzar acuerdos para el desarrollo de 27,1MW.

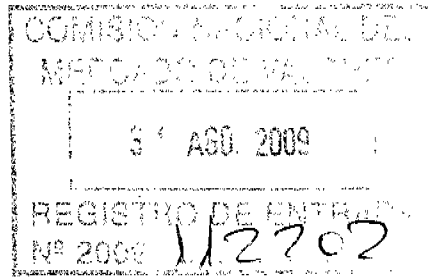
- Aprobación por la Junta General celebrada el 26 de junio de 2009 de una reducción del capital social desde 137.850.556,8 euros a 53.847.873,75 euros mediante la disminución del nominal de cada una de las acciones en circulación que pasa de 0,64 euros a 0,25 euros con el fin de restablecer el equilibrio entre patrimonio neto y capital social.
- Aprobación por la Junta General celebrada el 26 de junio de 2009 de un aumento de capital social en la cuantía de 37.000.000 euros destinada a las peticiones de conversión de obligaciones en acciones a realizar a partir del 28 de octubre de 2009.

Los Administradores de Urbas Guadahermosa S.A. entienden que con estas medidas y otras que se puedan realizar durante el desarrollo del ejercicio, se está en disposición de superar las incertidumbres, descritas anteriormente e incluidas en el informe de auditoría de las cuentas consolidadas de la Sociedad para el ejercicio 2008.

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

Madrid a 6 de Julio de 2009

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández
Presidente y Consejero Delegado.
URBAS GUADAHERMOSA, S.A



**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 2009 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES para su remisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores:

Habiendo sido auditadas las cuentas anuales de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, hemos emitido nuestro informe de auditoría con fecha 31 de marzo de 2009, en el que se expresaba una opinión que incorporaba sendas incertidumbres con las siguientes redacciones:

1. Tal y como se indica en la Nota 8 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, al 31 de diciembre de 2008, el Grupo recoge, dentro del epígrafe "Activos intangibles", 16.005 miles de euros en concepto de derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida. Los Administradores del Grupo están evaluando las distintas alternativas a seguir en relación con la actividad futura relacionada con dichos parques fotovoltaicos y está analizando distintos planes de negocio para ella. En este contexto, en las circunstancias actuales existe una incertidumbre en relación con la recuperabilidad de los mencionados activos intangibles.
2. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2008. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y de las existencias y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma.

En este contexto, URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes ha registrado en las cuentas anuales consolidadas adjuntas pérdidas por deterioro procedentes de la valoración de sus activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 44 millones de euros, de acuerdo con las valoraciones de los mismos realizadas por expertos independientes (véase Nota 13) y se encuentra en proceso de renegociación con sus entidades financieras acreedoras para la reestructuración de su deuda bancaria (véase Nota 20) para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios. En este sentido, al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante tiene su patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes del capital social (véase Nota 16) y tiene pasivos bancarios con vencimientos a corto plazo por importe de 80 millones de euros que figuran registrados como "Pasivo corriente – Deudas con entidades de crédito" que se encuentran actualmente en proceso de refinanciación o cancelación vía venta de activos.

Considerando lo anterior, la capacidad de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras del Grupo, a la formalización definitiva de la reestructuración financiera anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera del Grupo.

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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES, 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 2009.

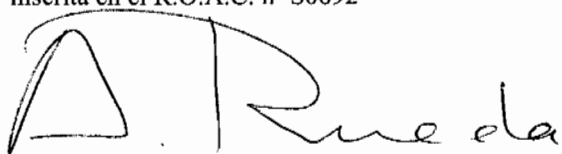
Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que en la información semestral adjunta no se han resuelto las salvedades incluidas en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES correspondientes al ejercicio 2008, según se detalla a continuación:

1. Durante el ejercicio 2009, los Administradores de la Sociedad Dominante continúan evaluando las distintas alternativas a seguir en relación con la actividad futura relacionada con sus parques fotovoltaicos y están analizando distintos planes de negocio para ella sin que a la fecha se haya materializado ninguno. En este contexto, en las circunstancias actuales continúa la incertidumbre en relación con la recuperabilidad de los mencionados activos intangibles.
2. Durante el ejercicio 2009, la evolución del sector ha continuado con la trayectoria negativa iniciada en ejercicios anteriores. Como consecuencia de lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado ventas de activos y han firmado diversas refinanciaciones con objeto de cancelar y aplazar los pagos de su deuda financiera, respectivamente, según se describe en el Anexo I a este informe. Asimismo, la Junta General de la Sociedad Dominante ha aprobado una reducción de capital para compensar pérdidas y restablecer el equilibrio patrimonial. Dichas medidas están destinadas a permitir que el Grupo encare el futuro con una estructura financiera más sólida. No obstante, 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 continúa sujeta, fundamentalmente, al éxito de sus operaciones futuras y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar su viabilidad.

* * *

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



Antonio Rueda

31 de julio de 2009

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

**INFORME QUE PRESENTA URBAS GUADAHERMOSA S.A Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES, SOBRE LA SITUACION
ACTUALIZADA DE LAS SALVEDADES INCLUIDAS EN EL
INFORME DE AUDITORIA ELABORADO POR DELOITTE S.L.
DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADOS DE URBAS
GUADAHERMOSA S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2008.**

El presente informe se emite dando cumplimiento a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 30 de septiembre de 1.992, en relación con la obligación de informar sobre la situación actualizada de las salvedades que fueron incluidas en el informe de auditoria de las cuentas anuales de Urbas Guadahermosa S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2008 elaborado por Deloitte S.L.

Las salvedades incluidas por los auditores eran las siguientes:

1. "Tal y como se indica en la Nota 8 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, al 31 de diciembre de 2008, el Grupo recoge, dentro del epígrafe "Activos intangibles", 16.005 miles de euros en concepto de derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida. Los Administradores del Grupo están evaluando las distintas alternativas a seguir en relación con la actividad futura relacionada con dichos parques fotovoltaicos y está analizando distintos planes de negocio para ella. En este contexto, en las circunstancias actuales existe una incertidumbre en relación con la recuperabilidad de los mencionados activos intangibles.
2. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2008. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y de las existencias y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma. En este contexto, URBAS GUADAHERMOSA S.A. y Sociedades Dependientes han registrado en las cuentas anuales consolidadas adjuntas pérdidas por deterioro procedentes de la valoración de sus activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 44 millones de euros, de

acuerdo con las valoraciones de los mismos realizadas por expertos independientes y se encuentra en proceso de renegociación con sus entidades financieras acreedoras para la reestructuración de su deuda bancaria para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios. En este sentido, al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad Dominante tiene su patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes del capital social y tiene pasivos bancarios con vencimientos a corto plazo por importe de 80 millones de euros que figuran registrados como "Pasivo corriente-Deudas con entidades de crédito" que se encuentran actualmente en proceso de refinanciación o cancelación vía venta de activos.

Considerando lo anterior, la capacidad de URBAS GUADAHERMOSA S.A. y Sociedades Dependientes para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras del Grupo, a la formalización definitiva de la reestructuración financiera anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera del Grupo."

A lo largo del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2009, se han adoptado las medidas oportunas, que se indican a continuación, encaminadas a eliminar las salvedades reflejadas en el informe de las cuentas anuales del ejercicio 2008.

- Venta de activos inmobiliarios por importe de 41 millones de euros, aplicando la mayor parte a cancelación de préstamos bancarios y el resto liquidez para la sociedad.
- Refinanciación de la deuda del circulante con Entidades Financieras, trasformandola en préstamos a largo plazo con periodo de carencia. Hasta la fecha se han refinanciado un total de 129,3 millones de euros
- Negociaciones, tanto para venta como para asociación con otras empresas, que permitan desarrollar los parques fotovoltaicos cuyos derechos posee la Sociedad. En este sentido se tiene prevista una venta de 4,95 Mw y alcanzar acuerdos para el desarrollo de 27,1MW.
- Aprobación por la Junta General celebrada el 26 de junio de 2009 de una reducción del capital social desde 137.850.556,8 euros a

53.847.873,75 euros mediante la disminución del nominal de cada una de las acciones en circulación que pasa de 0,64 euros a 0,25 euros con el fin de restablecer el equilibrio entre patrimonio neto y capital social.

- Aprobación por la Junta General celebrada el 26 de junio de 2009 de un aumento de capital social en la cuantía de 37.000.000 euros destinada a las peticiones de conversión de obligaciones en acciones a realizar a partir del 28 de octubre de 2009.

Los Administradores de Urbas Guadahermosa S.A. entienden que con estas medidas y otras que se puedan realizar durante el desarrollo del ejercicio, se está en disposición de superar las incertidumbres, descritas anteriormente e incluidas en el informe de auditoría de las cuentas consolidadas de la Sociedad y su Grupo para el ejercicio 2008.

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

Madrid a 6 de Julio de 2009



D. Juan Antonio Ibáñez Fernández
Presidente y Consejero Delegado.