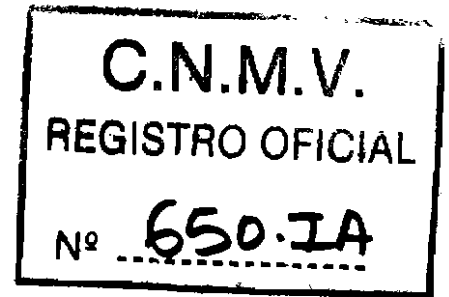


D. Ángel Benito Benito  
Director General

COMISION NACIONAL DEL MECADO DE VALORES  
Dirección General de Mercados  
C/ Serrano, 47  
28001 Madrid

18 de Diciembre de 2008



Muy señores nuestros,

En contestación a las cuestiones planteadas en su escrito de fecha 5 de diciembre de 2008, con número de registro de salida 2008078396 referente a la revisión realizada de las cuentas anuales del ejercicio 2007 de Urbas Guadahermosa, S.A. y su grupo consolidado, así como de la información financiera semestral relativa al primer semestre de 2008, adjuntamos las siguientes explicaciones y aclaraciones a las mismas:

#### Cuestión 1

##### Pregunta

- 1 En respuesta al punto 1.3 de nuestro primer requerimiento, la Sociedad indica que al 30 de octubre de 2008, se mantenían negociaciones con entidades financieras para refinanciar la totalidad de la deuda, no existiendo cláusulas firmadas sobre los periodos de carencia, ni de otras condiciones en fase de negociación, la cual se espera culminar antes del 31 de diciembre de 2008.

En virtud de lo anterior, deberá facilitarse la siguiente información a 31 de diciembre de 2007, 30 de junio de 2008 y 30 de septiembre de 2008, respecto a los pasivos financieros reconocidos:

- i Importe de los saldos vencidos y no pagados, con entidades financieras y con otros acreedores.
- ii Importe en libros de los activos pignorados como garantía de pasivos, indicándose expresamente si la entidad se ha visto obligada a entregar alguno de estos activos pignorados en garantía de deuda. Asimismo, deberá describirse la existencia de cualquier otro tipo de colateral concedido por la sociedad en garantía del cumplimiento de sus deudas (avales, etc.), citando expresamente si algún acreedor se ha visto obligado a hacer uso de los mismos.
- iii Respecto a la deuda de 4 millones de euros, descrita en la respuesta al punto 11 de nuestro primer requerimiento, que se encuentra garantizada con acciones de Urbas propiedad de tres accionistas significativos de la entidad cuyo valor razonable a 30 de junio de 2008 ascienda a 2,3 millones de euros, deberá indicarse si, dada la evolución del valor de cotización de las acciones de la

Sociedad, ha sido necesario presentar garantía adicionales que aseguren el pago de la citada deuda.

- iv La existencia de información adicional relevante, acontecida con posterioridad a la remisión del informe financiero del tercer trimestre de 2008 y no contenida en el mismo, que pudiera afectar al proceso de renegociación de la deuda.

#### Respuesta

En relación con la situación actual de nuestras negociaciones con entidades financieras para refinanciar la totalidad de la deuda y la información solicitada respecto a los pasivos financieros reconocidos, hemos de indicar que:

- i Los saldos mantenidos con entidades financieras vencidos y no pagados, han evolucionado (en miles de euros) de la siguiente forma:

diciembre-07	junio-08	septiembre-08
-	(3.138)	(4.107)

En relación a estos pasivos, tal y como indicamos en el punto iv siguiente, la Sociedad se encuentra en proceso de renegociación de las condiciones de pago de los mismos.

Por su parte, en relación a los saldos mantenidos con otros acreedores no bancarios, vencidos y no pagados, han evolucionado (en miles de euros) de la siguiente forma:

diciembre-07	junio-08	septiembre-08	noviembre-08
(1.090)	(5.614)	(15.765)	(4.387)

En relación a la evolución de estos pasivos, cabe destacar que la disminución experimentada a Noviembre 2008 se ha producido como consecuencia de los acuerdos alcanzados para el aplazamiento del pago, por importe de 11.378 miles de euros.

- ii El importe neto en libros de los activos pignoralados como garantía de pasivos ha evolucionado, en miles de euros, de la siguiente forma:

diciembre-07	junio-08	septiembre-08
328.768	257.117	248.573

La Sociedad no se ha visto obligada a entregar alguno de estos activos pignoralados en garantía de deuda. Asimismo, no existe ningún otro tipo de colateral concedido por la Sociedad en garantía del cumplimiento de sus deudas.

- iii La Entidad ha presentado garantías adicionales, ascendentes a 3 millones de euros, sobre suelos en Estepona (Málaga), Tórtola de Henares (Guadalajara) y Guadalajara.
- iv En lo que respecta al proceso de renegociación de la deuda, actualmente se están manteniendo diversas reuniones con las entidades financieras con las que

opera la Sociedad (tanto a nivel general como individual) esperando alcanzar un acuerdo en el corto plazo. Asimismo, se han alcanzado acuerdos de aplazamiento del pago con los principales acreedores no bancarios del Grupo.

## Cuestión 2

### Pregunta

- 2 En respuesta al puesto 1.6 de nuestro anterior requerimiento, la Compañía indica que "las previsiones de cobros y pagos se han venido cumpliendo en las magnitudes recurrentes, (...), si bien minoradas debido a la situación del negocio inmobiliario y lo que ello a supuesto en cuanto a la reducción de los importes previstos de recibir por la entrega de viviendas (con una reducción de entorno a 9 millones de euros al 30 de junio de 2008). No obstante, las desviaciones mas importantes han venido dadas por la no realización de las ventas de suelo (6,6 millones de euros) y, sobre todo, a los 40 millones de euros de penalización por la desestimación de la inversión de suelo en Bulgaria".

En relación con las citadas desviaciones, deberá facilitarse la siguiente información:

- 2.1 En referencia a los importes pendientes de cobro, al 31 de diciembre de 2007, 30 de junio de 2008 y 30 de septiembre de 2008:
- i Detalle de la antigüedad de los saldos que en dichas fechas se encuentren en mora y que no hayan sido deteriorados.
  - ii En relación con los importes mencionados en contestación el punto anterior, deberán describirse en, su caso, las garantías tomadas por la entidad para asegurar el cobro y otras mejoras crediticias, así como una estimación de su valor razonable.
  - iii Si durante el ejercicio 2007 o en los meses transcurridos hasta la fecha actual, se han obtenido activos financieros o no financieros, mediante la ejecución de garantías u otras mejoras crediticias, deberá revelarse: (i) la naturaleza e importe de los activos obtenidos; y (ii) cuando estos no sean fácilmente convertibles en efectivo, la política para enajenar o disponer por otra vía de tales activos, o para utilizarlos en sus operaciones.
- 2.2 Respecto a la desviación de 40 millones de euros en concepto de penalización por la desestimación de la inversión de suelo en Bulgaria, deberá indicarse con qué fechas se ha procedido a su registro y el impacto que ha tenido en la Cuenta de Resultados y en el Balance consolidado del ejercicio 2008.
- 2.3 Medidas concretas que tiene previsto adoptar la Entidad y su Grupo con objeto de reducir las desviaciones sobre las previsiones de cobros y pagos motivados por la situación actual del sector inmobiliario y financiero, como consecuencia de la desaceleración de la demanda y las dificultades en la obtención de financiación adicional.
- 2.4 Cualquier otra información que resulte relevante a efectos de la gestión del riesgo de liquidez por parte de la Compañía.

---

### Respuesta

- 2.1 Respondemos a continuación a las cuestiones planteadas en relación a su punto 2.1.:
- i En las fechas indicadas, no existían saldos en mora sin deteriorar.
  - ii En línea con la contestación facilitada en el apartado anterior, no se han tomado garantías adicionales por parte de la Sociedad para asegurar el cobro.

iii En consonancia con lo indicado en el apartado anterior, no se han obtenido activos financieros o no financieros mediante la ejecución de garantías u otras mejoras crediticias.

2.2 El Grupo desestimó, en el mes de abril de 2008, el planteamiento existente hasta esa fecha para la adquisición de terrenos en Sofía (Bulgaria). En el momento de dicha desestimación el Grupo mantenía registrado en su balance un activo de 40 millones de euros en concepto del anticipo entregado a cuenta de la adquisición de los mencionados terrenos y un pasivo, de igual importe, con el que había financiado dicho desembolso.

Dicha desestimación fue finalmente consensuada, mediante la cesión del anticipo y del pasivo asociado al mismo e indicado en el párrafo anterior, con la sociedad Technological Centre Institute of Microelectronics (TCIME AD). En consecuencia, se procedió a la eliminación del anticipo y de la deuda contabilizada con entidades de crédito en el balance consolidado de la Sociedad, no teniendo impacto la transacción en la cuenta de resultados consolidada.

La disminución del flujo de efectivo de explotación se ha visto compensada por el mayor flujo de efectivo de financiación derivado de la cesión del citado pasivo bancario.

2.3 La Sociedad tiene previsto realizar gestiones extraordinarias en orden de reducir las desviaciones sobre las previsiones de pagos y cobros. Para ello se están dedicando recursos humanos adicionales a estas tareas, de modo que se puedan obtener resultados positivos en un corto plazo. Concretamente, tal y como hemos comentado en apartados anteriores, se están manteniendo reuniones bilaterales con los bancos acreedores con el fin de concretar acuerdos en cuanto a los pagos de principal e intereses. Adicionalmente, se han puesto en marcha diversas medidas de carácter comercial encaminadas a mejorar la cifra de ventas de la Sociedad y consistentes en campañas publicitarias, descuentos puntuales en los precios de venta y acuerdos con agentes externos de cara a ampliar el radio de penetración en determinadas zonas geográficas.

2.4 Tal y como hemos indicado en los apartados 1, 2.1 y 2.3 anteriores, la Sociedad está manteniendo diversas reuniones con las entidades bancarias con las que opera. En las mismas se pretende llegar a acuerdos para cancelar o aplazar los pagos de la deuda pendiente mediante la adquisición de activos, la refinanciación del principal y la carencia en el pago de intereses de los créditos concedidos.

### Cuestión 3

#### Pregunta

3 En respuesta al punto 3 del primer requerimiento, la Compañía indica que, en relación a los compromisos de venta existentes al 31 de diciembre de 2007, únicamente se han rescindido tres apartamentos y que, respecto a los cobros anticipados recibidos existen, al 30 de junio, avales bancarios por importe de 196.960 euros que corresponden a la promoción "Parque Tropical".

Asimismo la Compañía determina que, en todos los contratos de venta, se incluye una cláusula de indemnización por demora en la entrega, si bien no se ha estimado hasta la fecha impacto alguno en la cuenta de resultados ya que históricamente no se han producido penalizaciones. No obstante se indica que se evaluará este hecho al cierre del ejercicio 2008.

En relación con lo anterior, deberá facilitarse la siguiente información:

3.1 Medidas a adoptar por la Compañía para cubrir el 100% de las cantidades anticipadas, mediante aval, contrato de seguro y o depósito en cuenta especial, de

conformidad con lo prescrito por la disposición adicional primera de la Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999 y el artículo segundo de la Ley 57/1968.

- 3.2 Actuaciones a acometer o acometidas por la Entidad, en caso de acontecer rescisiones de compromisos de venta cuyos cobros anticipados no se encuentren avalados o asegurados.
- 3.3 Descripción de la naturaleza y cuantía de los conceptos que deberán ser abonados por la Compañía en caso de tener que indemnizar por demora en la entrega.

#### Respuesta

En relación con las cuestiones planteadas en este apartado, procedemos a facilitarles la siguiente información:

- 3.1 La Sociedad tiene previsto cubrir las cantidades anticipadas mediante aval o contrato de seguro, para lo cual se están realizando las oportunas gestiones con entidades financieras y aseguradoras.
- 3.2 Las actuaciones acometidas hasta la fecha en los casos de intención de rescisión de contratos están consistiendo en el mantenimiento de conversaciones con nuestros clientes con propuestas de descuentos sobre el precio, renegociación de las condiciones de pago para adaptarse a sus necesidades, gestiones con la entidad bancaria del cliente o con otra que le permitan superar sus dificultades para obtener la financiación necesaria para la adquisición, permutas por otras viviendas que se adapten mejor a sus necesidades tanto económicas como habitacionales y gestiones con otros compradores para que adquieran en condiciones ventajosas la vivienda objeto de las posibles rescisiones. En aquellos casos en los que dichas actuaciones no son culminadas con éxito, la Sociedad, en base a los contratos suscritos con sus clientes, asume la devolución de un porcentaje de la cantidad anticipada, perdiendo el cliente el restante porcentaje (aproximadamente 40% y 60%, respectivamente).
- 3.3 En la actualidad, la cantidad máxima que se ha evaluado en caso de devolución de cantidades por la demora en la entrega sería de 3,7 millones de euros. En función de los resultados individuales de las gestiones que se están realizando con cada uno de los propietarios, la Sociedad tienen previsto dotar una provisión por el riesgo existente al cierre del ejercicio 2008.

#### Cuestión 4

##### Pregunta

- 4 Respecto a la adquisición del 50% de Frechen Investment, S.L. y posterior venta en 2007 al accionista de Urbas, Nova Lunari S.L., descrita en respuesta a la pregunta sexta de nuestro primer requerimiento, deberá indicarse si la citada operación se realizó en condiciones equivalentes a las que se darían en transacciones hechas en condiciones de independencia mutua entre partes debidamente informadas.

Esta misma información deberá facilitarse respecto de la operación de venta, a uno de los accionistas de la sociedad (Arco Terrenos y Edificaciones 2000 S.L.), del 50% de Epcenor Proyectos Urbanísticos, S.L.

##### Respuesta

En relación con las ventas de Frechen Investment, S.L. y Epcenor Proyectos Urbanísticos, S.L. a Nova Lurani, S.L. y Arco 2000, S.L., respectivamente, hay que indicar que las mismas se han realizado en condiciones equivalentes a las que se hubieran dado en transacciones realizadas en condiciones de independencia mutua entre partes debidamente informadas.

#### Cuestión 5

##### Pregunta

- 5 En relación con el fondo de comercio provisional, registrado en 2007 por valor de 14, 4 millones de €, correspondiente a la adquisición de Urbas Terfovol, S.A. la Compañía indica que "dada la actividad de la sociedad adquirida se espera que la mayor parte del fondo de comercio se asigne a los derechos de explotación de parques fotovoltaicos que ostenta, es decir activos intangibles de vida indefinida".
  - 5.1 A este respecto, deberá indicarse las razones por las cuales la Sociedad ha considerado que los derechos de explotación de parques fotovoltaicos son activos intangibles de vida indefinida.

##### Respuesta

En relación a la cuestión planteada hemos de indicar que tal consideración ha venido motivada por el carácter indefinido de las licencias de explotación ostentadas por la sociedad adquirida. No obstante, la Sociedad evaluará al cierre de cada ejercicio la existencia de potenciales deterioros en el valor de las mencionadas licencias.

#### Cuestión 6

##### Pregunta

- 6 En la respuesta a la pregunta número 12 de nuestro anterior requerimiento, referente al registro de una provisión a largo plazo por valor de 1,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2007 y 1, 4 millones de euros a 30 de junio de 2008, la Compañía indica que un importe de 419.005 corresponde a un contencioso económico relativo a la construcción de la promoción Marina Tropical 1ª fase, del cual se sigue juicio ordinario en el juzgado de primera instancia de Estepona.
  - 6.1 A este respecto deberá indicarse si existen mas demandas admitidas a trámite contra la sociedad en relación con el resto de sus promociones, cuya cuantía sea significativa a nivel individual o agregado, y si se estima que de las mismas pudiera surgir algún quebranto económico para la Entidad que no haya sido provisionado.


##### Respuesta

En relación a esta consulta hemos de indicar que:

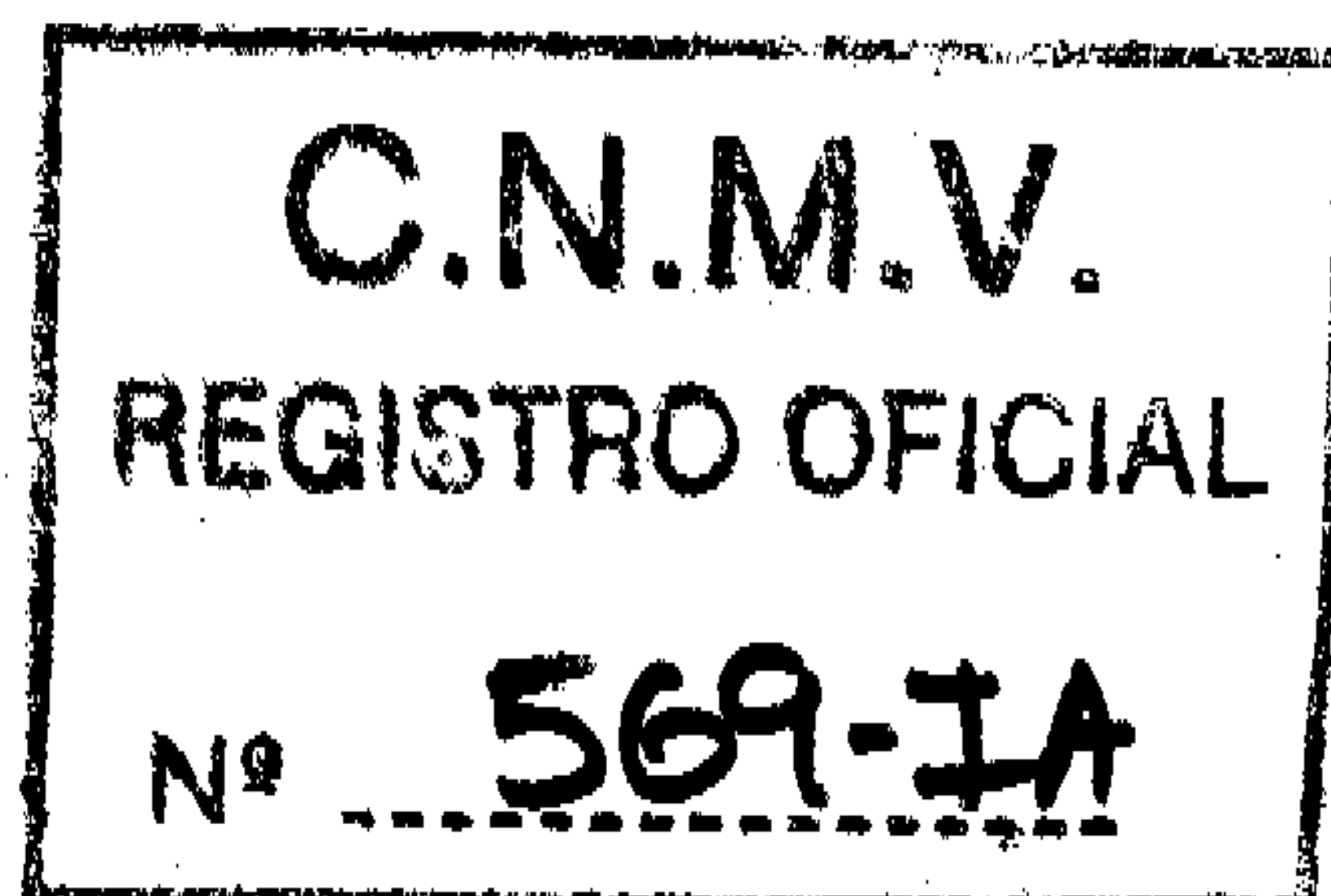
- 6.1 En relación con el resto de promociones, no existen demandas admitidas a trámite contra la Entidad cuya cuantía sea significativa a nivel individual o agregado.

Adicionalmente, queremos agradecerles las consideraciones que nos realizan en el apartado 7 de su requerimiento, manifestándoles nuestra intención de aplicar sus recomendaciones.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'Juan Antonio Ibáñez Fernández', is written over a horizontal line.

Juan Antonio Ibáñez Fernández  
Presidente



D. Paulino García Suárez

Director CNMV.

C/ Serrano 47

28001 Madrid

4 de Junio de 2008

Muy señores nuestros,

En contestación a las cuestiones planteadas en su escrito, con número de registro de salida 2008032703 referente a la revisión realizada de los informes de auditoría y de las cuentas anuales del ejercicio 2007 de Urbas Guadahermosa, S.A. y su grupo consolidado, adjuntamos las siguientes explicaciones y aclaraciones a las mismas:

#### Cuestión 1

##### *Pregunta*

1. *En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de URBAS GUADAHERMOSA, S. A, el auditor ha puesto de manifiesto una incertidumbre relacionada con la capacidad actual 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, que dependerá del éxito de las alternativas adoptadas por los Administradores de la Entidad, que permitan el pago de los compromisos adquiridos y la posibilidad de encarar el futuro con una perspectiva financiera más sólida, de forma que los activos puedan ser realizados en el plazo y por los importes previstos.*

*En relación con esta incertidumbre se deberá facilitar la información:*

- 1.1 *Razones por las cuales, los administradores no han revelado en los estados financieros la existencia de eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la entidad siga funcionando normalmente, conforme a lo establecido en el párrafo 23 de la NIC 1 "Presentación de estados financieros", así como, en su caso, de los factores mitigantes de tal incertidumbre.*
- 1.2 *Las medidas previstas por la Entidad, los acuerdos alcanzados y el calendario previsto de implantación para que desaparezcan las incertidumbres a que hace referencia el auditor respecto del desarrollo futuro de la Entidad y su Grupo, de forma que pueda recuperar sus activos y liquidar sus pasivos y según la clasificación con que figuran en las cuentas.*

*En concreto, se deberán indicar:*

- (i) *Alternativas previstas por los Administradores y calendario estimado de implantación, que permitirán a la Entidad atender el pago de los compromisos adquiridos.*
- (ii) *Descripción detallada de cómo afectaría al riesgo de liquidez de la Entidad y de su Grupo, y más concretamente al presupuesto de tesorería*



*correspondiente al ejercicio 2008 al que se refiere la nota 28 de la memoria consolidada, cualquier alteración o demora en los planes de desinversión de suelo y otros activos previstos, o en la forma y plazo de vencimiento de la deuda.*

- (iii) Respecto a la situación actual del sector inmobiliario y financiero, por la desaceleración de la demanda y las dificultades en la obtención de financiación adicional, medidas concretas que tiene previsto adoptar a la Sociedad con objeto de minimizar su impacto en la situación financiera de la Entidad y su Grupo.*
  
- (iv) Cualquier otra información que sea relevante para la comprensión de la situación actual de los factores causantes de la duda sobre la continuidad de la actividad de la Entidad y su Grupo.*

### **Respuesta**

En las Cuentas Anuales auditadas del ejercicio 2007 se indica, en los apartados de la memoria y del informe de gestión individual de "Hechos posteriores" y en el apartado de "Gestión de riesgos" de la memoria consolidada, que, a la fecha de formulación de las mencionadas Cuentas Anuales los principales riesgos de liquidez potenciales están relacionados con:

- a) La capacidad del Grupo para llevar a cabo las desinversiones en suelo y en otros activos previstas.
- b) El mantenimiento de su financiación a corto plazo.
- c) La realización de aportaciones de sus accionistas.

Como factor mitigante se indica, en los mismos apartados señalados anteriormente, que la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2008 y los análisis de sensibilidad realizados por el Grupo permiten concluir que el Grupo Urbas Guadahermosa será capaz de financiar razonablemente sus operaciones.

En este sentido, las actuaciones previstas por los Administradores, además de la venta de promociones, son la venta de solares, la gestión de derechos de parques fotovoltaicos y la incorporación de nuevos socios junto con aportaciones adicionales de fondos de los actuales.

Más concretamente, y a efectos de ampliarles información sobre las actuaciones reseñadas anteriormente, las actuaciones realizadas hasta el momento por el Grupo son las siguientes:

- Para la dinamización de la venta de promociones se ha implantado un nuevo sistema de gestión de marketing desde el mes de febrero de 2008, que permita minimizar el impacto de la crisis del sector inmobiliario.
- Las aportaciones de los socios, realizadas a la fecha de este escrito, ascienden a 3.740.000 euros.
- Entre el segundo y tercer trimestre de 2008 está prevista la incorporación de nuevos socios tanto en España como en el extranjero y la venta de terrenos (la demora en la desinversión de suelo o en otros activos supondría la modificación de las condiciones de financiación).

### **Cuestión 2**

### *Pregunta*

2. *La nota 5 o) de las cuentas anuales consolidadas hace referencia a que, la Entidad decidió cambiar en el ejercicio 2007, el criterio de registro contable relativo a la capitalización de intereses financieros asociados a la construcción de la promoción de viviendas, no habiéndose procedido a aplicar dicho cambio de criterio con efecto retroactivo sobre los estados financieros del ejercicio 2006, por considerar que el impacto no es significativo.*

*En este sentido, deberá facilitarse la siguiente información:*

- 2.1 *Estimación del impacto en las cifras del Balance, de la Cuenta de Resultados Consolidada y del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado del ejercicio 2006, que se presentan como comparativas, de haberse aplicado el cambio de criterio contable de manera retroactiva, tal y como establece el párrafo 22 de la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores".*

### *Respuesta*

El cambio de criterio respecto de la activación de los gastos financieros correspondientes a la financiación de inmovilizado y existencias en curso de construcción habría supuesto, aplicado retroactivamente en relación con las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006, un incremento del activo de 1.274 miles de euros y un incremento, neto de impuestos, del resultado consolidado de 828 miles de euros, respectivamente. El incremento del patrimonio neto consolidado sería asimismo de 828 miles de euros dado que el efecto correspondiente a ejercicios anteriores a 2006 es irrelevante al encontrarse la mayor parte de las existencias del Grupo en una situación urbanística que no permita la capitalización de financieros. Los mencionados importes no son significativos respecto al conjunto de masas patrimoniales que conforman los estados financieros consolidados del Grupo a 31 de Diciembre de 2006 ni suponen un impacto relevante en el coste de las existencias vendidas en 2007 y, por tanto, en la cuenta de resultados consolidada de dicho ejercicio.

### Cuestión 3

#### *Pregunta*

3. *El informe del impacto de gestión no incluye la información requerida por el artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores, introducido por el artículo 14 de la Ley 6/2007, de 12 de abril, por el que las sociedades anónimas cotizadas deberán incluir en el informe de gestión información adicional sobre los siguientes aspectos:*
- a) *La estructura del capital, incluidos los valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario, con indicación, en su caso, de las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera y el porcentaje del capital social que represente;*
  - b) *Cualquier restricción a la transmisibilidad de valores;*
  - c) *Las participaciones significativas en el capital, directas o indirectas;*
  - d) *Cualquier restricción al derecho de voto;*
  - e) *Los pactos parasociales;*

- f) *Las normas aplicables al nombramiento y sustitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la sociedad;*
- g) *Los poderes de los miembros del consejo de administración, y en particular, los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones;*
- h) *Los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos, excepto cuando su divulgación resulte seriamente perjudicial para la sociedad. Esta excepción no se aplicará cuando la sociedad esté obligada legalmente a dar publicidad a esta información;*
- i) *Los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.*

*3.1 Incluya los desgloses informativos establecidos por el artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores, que deberá además difundir como hecho relevante, coincidiendo con la convocatoria de la junta general ordinaria en la que corresponda aprobar las cuentas anuales.*

*3.2 Manifestación expresa de su firma de auditoría sobre si la inclusión de la referida información en el informe de gestión modifica la opción emitida con fecha 31 de marzo de 2008.*

### **Respuesta**

En relación con la información del artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores, hemos de indicarles que en el Informe de Gestión de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2007, se encuentran detallados todos los apartados aplicables señalados en el mencionado artículo, según la siguiente distribución:

- En el apartado "Actividad desarrollada en el ejercicio 2007 y evolución previsible durante el ejercicio 2008", se encuentran, en su primer párrafo, los puntos a), b) y d) indicados en su escrito. En este mismo apartado, pero en su sexto párrafo, se encuentra también indicado el apartado c) de su requerimiento.
- En el apartado titulado "Acciones Propias, Consejo de Administración y Estatutos", del citado Informe, el punto f) de su escrito se encuentra registrado en los párrafos tercero y sexto y el punto g) aparece recogido en los párrafos primero y quinto.
- Respecto a los apartados i) y e) han sido omitidos por error tipográfico en el Informe de Gestión de las Cuentas Anuales consolidadas, apareciendo recogidos en el Informe de Gestión de las Cuentas Anuales individuales del ejercicio 2007. Concretamente el apartado i) se recoge en el segundo párrafo del apartado "Actividad desarrollada en el ejercicio 2007 y evolución previsible durante el ejercicio 2008", y el e) en el párrafo sexto del mismo apartado.
- Al no haber existido OPA ni pactos afectados en caso de la misma, no se ha realizado comentario al apartado h).

Adicionalmente, en el hecho relevante, de fecha 22 de mayo de 2008, de Convocatoria de Junta General, enviado a la CNMV se incluye el informe del Consejo en relación con el artículo 116 bis de la Ley del Mercado de valores, introducido por el artículo 14 de la Ley 6/2007 de 12 de abril.

#### Cuestión 4

##### *Pregunta*

4. *Con fecha 29 de Febrero de 2008 se recibió en esta Comisión Nacional, la información pública periódica de su sociedad, correspondiente al segundo semestre de 2007.*

*Al comparar el balance y la cuenta de resultados del ejercicio 2007 incluidos en las cuentas anuales individual y consolidados, contenidos en la información pública periódica mencionada en el párrafo anterior, se han observado algunas divergencias, que no han sido oportunamente comunicadas a esta Comisión Nacional.*

*En este sentido, deberá facilitarse la siguiente información:*

- 4.1 *Razones por las cuales no se ha comunicado en plazo a esta Comisión las citadas variaciones, de conformidad con la normativa vigente.*
- 4.2 *Remisión del modelo de información pública periódica relativo al segundo semestre de 2007, corregido de conformidad con las cuentas anuales auditadas, incluyendo el apartado III. Bases de Presentación y normas de valoración, la oportuna explicación de las principales diferencias existentes respecto a la información financiera publicada con fecha 29 de febrero de 2008.*
- 4.3 *Comunicación, mediante hecho relevante, de la modificación pública periódica relativa al segundo semestre de 2007, facilitando la oportuna explicación acerca de la naturaleza e importe de las principales modificaciones registradas respecto a la información financiera publicada con fecha 29 de febrero de 2008.*

##### *Respuesta*

Con fecha 30 de mayo de 2008 se ha enviado a la CNMV el modelo de información pública periódica correspondiente al segundo semestre de 2007 corregido de acuerdo con las cuentas anuales auditadas y en la misma fecha el hecho relevante de comunicación de este envío.

Este modelo corregido ha sido remitido a la CNMV una vez se disponía de las tasaciones actualizadas de existencias de Urbas Guadalupe S.A. y de su grupo, junto con el análisis de la incidencia que cada una de ellas tiene sobre cada activo individualizadamente.

#### Cuestión 5

##### *Pregunta*

5. *Finalmente, la disposición adicional decimoctava de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, asigna al Comité de Auditoría, entre otras funciones, la de establecer las relaciones con los auditores externos de la Sociedad. En relación con la elaboración de las Cuentas Anuales de las entidades emisoras, esta Comisión Nacional entiende que la aplicación práctica de las funciones generales descritas en la referencia norma debería incluir, entre otras cuestiones, la supervisión por parte de dicho Comité con los principios y normas contables generalmente aceptados, guardando uniformidad*

*con los aplicados en el ejercicio anterior y conteniendo la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, y con el objeto de evitar que los auditores externos e independientes de la entidad manifiesten una opinión con salvedades sobre las mismas.*

- 5.1 *Con relación a este punto, deberán indicarse las acciones llevadas a cabo por el Comité de Auditoría tendentes a la consecución del objetivo de que los estados financieros expresen la imagen fiel y por ello reciban por parte del auditor una opinión favorable en su informe de auditoría sobre las Cuentas Anuales individuales u consolidadas de URBAS GUADAHERMOSA, S.A, así como manifestación sobre si el Comité de Auditoría, en su caso, ha preparado para su presentación a la Junta de Accionistas el informe sobre su actividad anual en el que se describan y expliquen con claridad cuáles han sido las discrepancias entre el Consejo de Administración y los auditores externos.*

### **Respuesta**

El Comité de Auditoría ha mantenido reuniones con los auditores externos para tratar del tema de la salvedad a las cuentas. Las discrepancias entre éstos y los Administradores tienen su origen en diferentes hipótesis sobre la evolución de los mercados inmobiliario y crediticio en 2008, así como en la situación general de la economía y su desaceleración. El Comité de Auditoría considera que las argumentaciones de ambos están suficientemente fundadas y se refieren a situaciones futuras respecto al momento de cierre de cuentas.

El Comité de Auditoría presentará en la próxima Junta General el informe sobre su actividad anual.

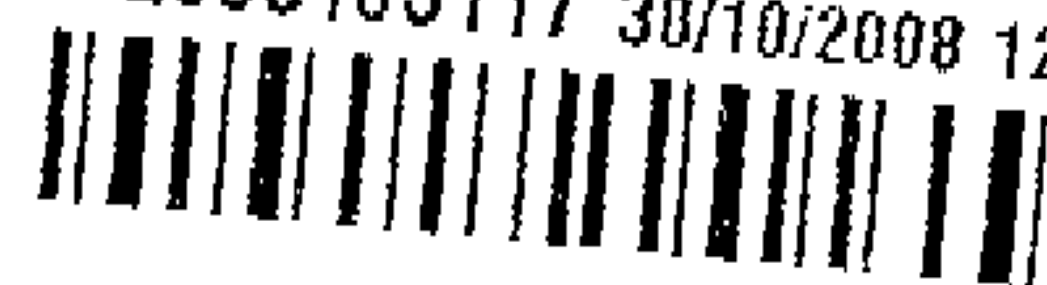
Para cualquier aclaración adicional quedamos a su disposición.

Atentamente.

---

Iván Cuadrado López.  
Secretario del Consejo de Administración.  
Urbas Guadalupe S.A.

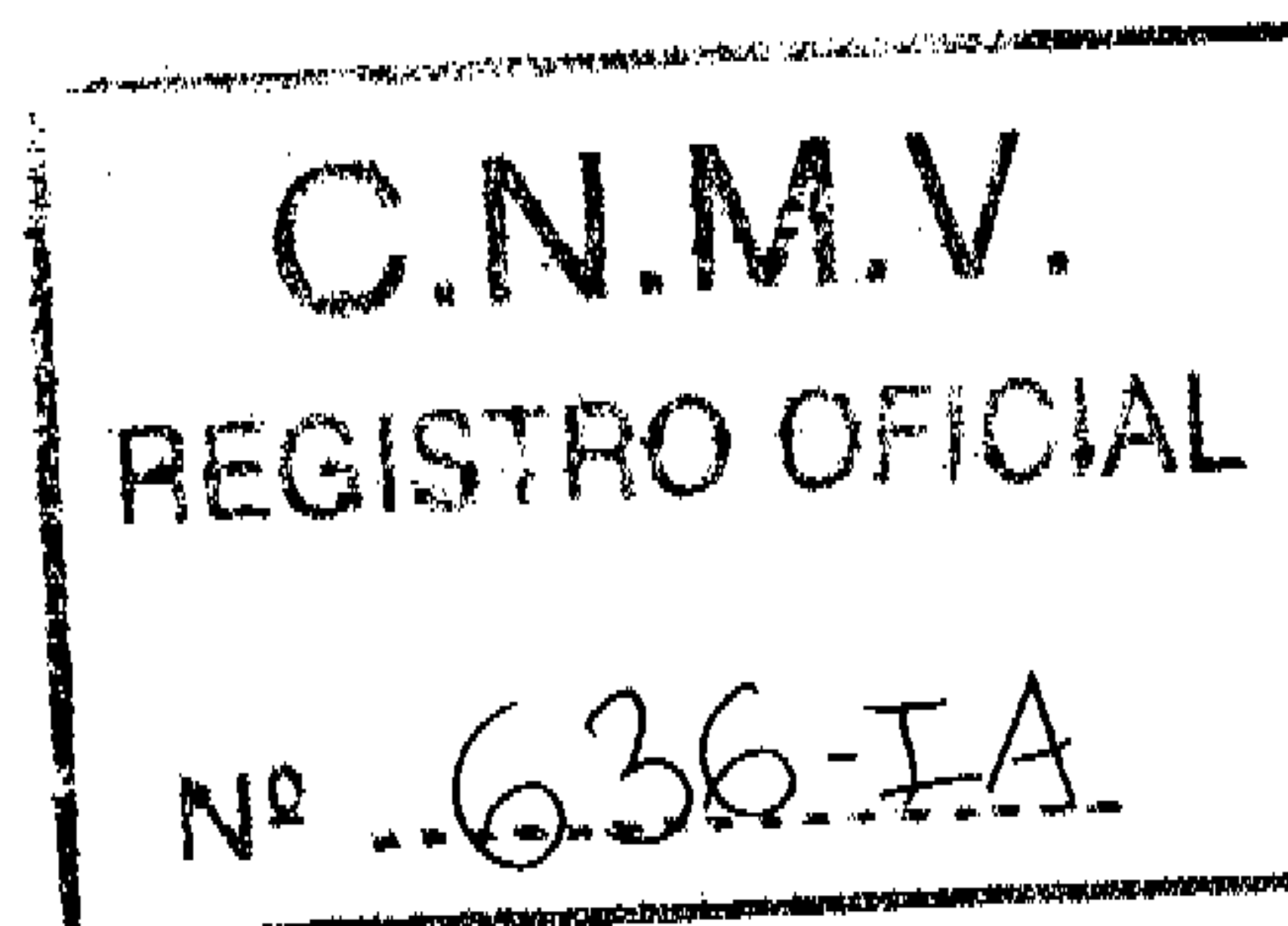
Comisión Nacional  
del Mercado de Valores  
REGISTRO DE ENTRADA  
Nº 2008103117 30/10/2008 12:38



D. Paulino García Suárez  
Director

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES  
Dirección General de Mercados  
C/ Serrano, 47  
28001 Madrid

30 de Octubre de 2008



Muy señores nuestros,

En contestación a las cuestiones planteadas en su escrito de fecha de 3 de octubre de 2008, con número de registro de salida 2008062432 referente a la revisión realizada de las cuentas anuales del ejercicio 2007 de Urbas Guadahermosa, S.A. y su grupo consolidado, así como de la información financiera semestral relativa al primer semestre de 2008, adjuntamos las siguientes explicaciones y aclaraciones a las mismas:

### Cuestión 1

#### Pregunta

- 1 En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de Urbas, el auditor ha puesto de manifiesto una incertidumbre relacionada con *“la capacidad actual 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”*. Dicha incertidumbre se ha mantenido por el auditor de la compañía a 30 de junio de 2008.

En la carta de manifestaciones elaborada por los administradores y que acompaña al informe especial de auditoría se indica que *“en el período 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 de 2007; Aportaciones dinerarias de los socios de Urbas, refinanciación de parte de la deuda circulante con entidades financieras transformando ésta en un préstamo a largo plazo con período de carencia, venta de activos inmobiliarios por importe de 8,2 millones de €, negociaciones muy avanzadas para la venta de suelo, firma de contratos y opciones de compra con varias compañías para la venta de parques fotovoltaicos, los cuales esperamos que se plasmen como aportación monetaria en el segundo semestre de 2008”*.

De conformidad con lo establecido en el NIC 1 párrafo 24, la sociedad deberá concretar lo siguiente:

- 1.1 Cantidades aportadas por los accionistas durante el presente ejercicio.
- 1.2 Importes, calendario previsto de cobro y tratamiento contable otorgado a los compromisos de venta sobre parques fotovoltaicos.
- 1.3 Considerando que la entidad, tal y como se indica en la nota 14 de la información semestral, tiene que amortizar deuda por importe de 100 millones de € antes del 30 de junio de 2009, informe de las cláusulas y períodos de carencia incluidos en los contratos de reestructuración de deuda, que podrían permitir dilatar la amortización de dicha deuda más allá del ejercicio 2009.
- 1.4 Aporte información detallada y cuantificada sobre cualquier otra gestión, que actualmente esté realizando la entidad, para reducir las obligaciones financieras a corto plazo existentes.
- 1.5 Teniendo en cuenta el contenido de la nota 8 del informe semestral, existen compromisos de compra de solares por importe de 168 millones de €, cuyos pagos anticipados ascienden a 15 millones de €. En este sentido, indique los plazos previstos de desembolso para el ejercicio de las opciones de compra y cláusulas indemnizatorias existentes en caso de incumplimiento de las partes.
- 1.6 En la nota 28 de las cuentas anuales se incorporó un presupuesto de tesorería que contenía una cifra de cash-flow de explotación negativa por valor de 3,4 millones de €. Sin embargo, a 30 de junio de 2008, el cash-flow de explotación contenido en los estados financieros semestrales es de 60 millones de € en negativo. En la nota 22 del informe semestral se reitera el presupuesto para 2008 mencionado se indica que *“El grupo está cumpliendo sustancialmente el presupuesto de tesorería en lo que se refiere a magnitudes recurrentes; no obstante lo anterior, existen desviaciones en lo que se refiere a compras y ventas de suelo y otras operaciones no recurrentes”*.

En consecuencia, responda a las siguientes cuestiones:

- I) Razones que motivan las diferencias reales que se han producido, en particular, detalle aquellas ventas de suelo u operaciones no recurrentes que no se han producido y, su incidencia en el estado de tesorería previsto.
- II) Descripción de cómo gestiona la entidad el riesgo de liquidez, conforme lo establecido en la NIIF 7, párrafo 39 b).

- 1.7 Aporte la naturaleza de la evidencia en que se apoya el reconocimiento de los activos por impuestos diferidos, que figuran en las cuentas anuales del ejercicio 2007 y en el informe financiero semestral del primer semestre de 2008, por valor de 6,8 millones de €, que permita, en la actual situación de incertidumbre sobre la continuidad del negocio, disipar cualquier duda sobre la compensación de las bases imponibles negativas descritas, conforme a lo establecido en la NIC 12 p. 35 y 82.

#### Respuesta

- 1.1 El importe aportado durante el ejercicio 2008 (hasta 30 de junio) ha ascendido a 4.898.470 euros que se encuentran registrados en el epígrafe de “Otros pasivos financieros corrientes”.
- 1.2 Con fecha actual, existe únicamente una negociación sobre parques fotovoltaicos sobre la que se está estudiando la carta de intenciones facilitada por el ofertante. No hay, por tanto, ningún compromiso de venta que haya sido contabilizado. Según la carta de intenciones que se está analizando, si la operación se realizase de acuerdo con el calendario previsto de cobro, los importes a cobrar serían el 15% a la firma del acuerdo, de aquellos parques que pasen una Due diligence a realizar por el comprador, el 40% a la inscripción en el registro de preasignación de los mismos y el 45% restante a la fecha más próxima entre la puesta de servicio del parque o 16 meses desde fecha de compra.
- 1.3 A la fecha actual, se mantienen negociaciones con entidades financieras para refinanciar el total de la deuda financiera. No existen cláusulas firmadas sobre los periodos de carencia ni de otras condiciones en fase de negociación, negociación que se espera culminar antes del 31 de diciembre de 2008.
- 1.4 Iguales comentarios que el punto anterior.
- 1.5 Los compromisos de compras, dada la situación del sector, se están renegociando, por lo tanto no existe ningún desembolso previsto antes del cierre del ejercicio. Con posterioridad al mismo, los plazos de estos compromisos están sujetos a hitos urbanísticos y a condiciones de la renegociación en marcha que no permiten una estimación de fechas. Los contratos, en general, no recogen más cláusulas indemnizatorias que la pérdida de los importes adelantados por la compradora.
- 1.6.I Las previsiones de cobros y pagos previstas se han venido cumpliendo en las magnitudes recurrentes, como así lo expresábamos, si bien minoradas debido a la situación del negocio inmobiliario y lo que ello ha supuesto en cuanto a la reducción de los importes previstos de recibir por la entrega de viviendas (con una reducción de entorno a 9 millones de euros al 30 de junio de 2008).



No obstante, las desviaciones más importante han venido dadas por la no realización de las ventas de suelo (6,6 millones de euros) y, sobre todo, a los 40 millones de euros de penalización por la desestimación de la inversión de suelo en Bulgaria.

- 1.6.II La Sociedad ha venido gestionando el riesgo de liquidez producido por las desviaciones en las previsiones de ingresos, mediante el aplazamiento de los vencimientos de la deuda financiera y la capitalización de deudas mediante la emisión de bonos convertibles.
- 1.7 Adicionalmente a las explicaciones aportadas en los apartados anteriores, los Administradores de la Sociedad confían en la capacidad de la Sociedad para afrontar la actual crisis inmobiliaria mediante el desarrollo del plan de negocio previsto y su aplicación durante el ejercicio 2008 y siguientes y que ha permitido la formulación de sus cuentas anuales en base al principio de empresa en funcionamiento sobre el cual fundamenta la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos mantenidos en sus cuentas anuales del ejercicio 2007 y en el informe financiero semestral del primer semestre de 2008.

## Cuestión 2

### Pregunta

- 2 En la nota 28 de las cuentas anuales del ejercicio 2007, la entidad establece como objetivo de capital no sobrepasar el 55% de la ratio endeudamiento financiero neto GAV, siendo a diciembre de 2007 del 46,5%.

De acuerdo con el párrafo 103 de la NIC 1, la entidad deberá proporcionar en notas la información adicional que, no habiéndose incluido en cualquiera de los otros cuatro componentes de los estados financieros, sea relevante para la comprensión de alguno de ellos. En este sentido, la recomendación de CESR recommendation on Alternative Performance measures, publicada el 3 de noviembre de 2005, recomienda que los emisores deben definir la terminología usada y las bases de cálculo adoptada.

En relación con este punto indique:

- 2.1 La definición de los términos utilizados, así como las bases de cálculo adoptadas para la correcta comprensión del GAV y del endeudamiento financiero neto, conciliando dichas partidas con las magnitudes contables.
- 2.2 En caso de que existan cautelas o covenants financieros fijados por las entidades de crédito, indique el importe de las ratios financieras sobre las que están basados. Manifieste si ha existido incumplimiento hasta la fecha de

dichas cautelas y, en su caso, si se ha otorgado aplazamiento o “waiver” sobre las mismas y la fecha en que ha sido concedido.

## Respuesta

- 2.1 Conforme a su solicitud, procedemos a detallar a continuación las magnitudes que han sido consideradas en el cálculo de ambas partidas:

<b>GAV (Valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo - Véase Nota 12 de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2007):</b>	<b>501.965.611</b>
<b>Deuda Financiera Neta (I-II):</b>	<b>233.541.936</b>
Deudas con entidades de crédito a largo plazo:	4.699.700
Deudas con entidades de crédito a corto plazo:	232.368.961
<b>Total deudas con entidades de crédito (I):</b>	<b>237.068.661</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:	3.526.725
<b>Total efectivo y medios líquidos equivalentes (II):</b>	<b>3.526.725</b>
<b>Ratio Deuda Financiera Neta / GAV:</b>	<b>46,5%</b>

- 2.2 No existen cautelas o covenants financieros fijados por las entidades de crédito.

## Cuestión 3

### Pregunta

- 3 En la nota 12, referente a existencias se pone de manifiesto que, a 31 de diciembre de 2007, existían compromisos de ventas por importe de 48 millones de €. Los cobros anticipados por dichas ventas ascendían a 10 millones de euros y 7,7 millones de euros, respectivamente. En relación con dichos compromisos aporte la siguiente información:

- 3.1 Refiera aquellos compromisos de venta que finalmente no hayan sido materializados en una venta de existencias e indique, en su caso, el impacto que han tenido en la cuenta de resultados.
- 3.2 Señale el porcentaje de preventas sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega y, en su caso, si se ha estimado algún impacto negativo por este concepto en la cuenta de resultados.

- 3.3 Desglose de las cantidades avaladas y por seguros de caución existentes, en relación con los cobros anticipados recibidos, conforme lo establecido en la disposición adicional primera de la Ley de ordenación de la edificación de 5 de Noviembre de 1999 y en el artículo segundo de la Ley 57/1968.

#### Respuesta

- 3.1 De los compromisos de venta existentes, al 31 de diciembre de 2007, sólo han sido rescindidos tres apartamentos, cuyo compromiso de venta y cobro anticipado ascendía a 402.120 y 112.233 de euros, respectivamente. Como resultado de estas rescisiones la cuenta de resultados ha experimentado unos ingresos extraordinarios de 14.953 euros en el 2008. Señalar por otro lado la transformación de algunos contratos de ventas en alquiler con opción a compra, si bien esta alternativa no ha supuesto un volumen significativo durante el ejercicio 2008.
- 3.2 En todos los contratos de venta se estipula una cláusula de indemnización por demora de entrega. Pero no se ha estimado hasta la fecha impacto alguno en la cuenta de resultados, porque históricamente no se han producido penalizaciones. Se deberá evaluar al cierre del ejercicio.
- 3.3 En relación a los cobros anticipados recibidos existen, al 30 de junio de 2008, avales bancarios por importe de 196.960 euros y corresponden a la promoción de "Parque Tropical" (aval Num 8380 Caja Murcia).

#### Cuestión 4

##### Pregunta

- 4 En la nota 8 del informe financiero semestral, la entidad indica que ha deteriorado existencias por importe de 10 millones de €. De acuerdo con el párrafo 130 de la NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos, la entidad debe revelar la siguiente información para cada pérdida por deterioro del valor, de cuantía significativa, que haya sido reconocida durante el periodo:
- 4.1 Eventos y circunstancias que han llevado al reconocimiento de la pérdida del valor.
- 4.2 Señale si el importe recuperable del activo es el valor razonable menos los costos de venta o su valor en uso.

- 4.3 En caso de que el importe recuperable sea el valor razonable menos los costes de venta, los criterios utilizados para determinar el valor razonable. Si fuera el valor en uso, la tasa o tasas de descuento utilizados en las estimaciones actuales y en las efectuadas anteriormente.

### Respuesta

- 4.1 El deterioro efectuado por la Sociedad sobre el valor de sus existencias, al 30 de junio de 2008, ha sido realizado, fundamentalmente, mediante la contrastación del valor de determinados activos inmobiliarios con las ofertas de compraventa recibidas de terceras partes interesadas en su adquisición durante el ejercicio 2008.
- 4.2 El importe recuperable del activo corresponde al valor razonable menos los costos de venta.
- 4.3 Tal y como se indica en el punto 4.1 el método utilizado por la Sociedad para determinar el valor razonable de los activos deteriorados ha consistido en la contrastación del valor neto contable al que se encontraban registrados en sus estados financieros con el valor otorgado a los mismos por terceras partes interesadas en su adquisición durante el ejercicio 2008.

Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad tiene previsto someter nuevamente a la valoración de un experto independiente la totalidad de sus activos inmobiliarios con objeto de ajustar el valor de los mismos a su valor razonable en base al dictamen del mencionado experto.

### Cuestión 5

#### Pregunta

- 5 En la nota 23 de la memoria consolidada relativa al coste de ventas se indica que, en el año 2007, la variación de existencias asciende a 34,2 millones de €. Por su parte, la nota 12 de la memoria establece que el saldo de existencias incorpora: terrenos y solares, promociones en curso, inmuebles terminados, anticipos a proveedores y provisiones. En relación con este punto:
- 5.1 Justifique las partidas concretas del epígrafe de existencias que han considerado para determinar la variación de existencias.

- 5.2 Concilie las variaciones existentes en cada una de las partidas incluidas en el epígrafe de existencias, con las partidas de variación de existencias y aprovisionamiento de la nota 23 b) de la memoria.

### Respuesta

- 5.1 Las partidas concretas consideradas para determinar la variación de existencias del Grupo han sido las correspondientes a los epígrafes de “Terrenos y solares” “Promociones en curso” e “Inmuebles terminados” conforme al detalle descrito en el siguiente apartado.
- 5.2 La conciliación del epígrafe de “Variación de existencias” de la cuenta de resultados correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2007 es la siguiente:

<b>Variación de existencias según Cuenta de Resultados:</b>	<b>(15.435.940)</b>
Variación de existencias de Terrenos y Solares:	94.574.495
Compras de solares:	(63.671.621)
Variaciones de perímetro (a):	(59.187.931)
Variación de existencias de Promociones en curso:	(4.544.635)
Variación de existencias de Inmuebles Terminados:	25.629.070
Ajuste consolidación por salida de plusvalías fusión inversa:	(8.235.318)

- (a) El importe registrado bajo esta partida corresponde, principalmente, a los terrenos procedentes de las incorporaciones al perímetro de consolidación del Grupo de las sociedades Urbas Bulgaria, S.L.U., Fechen Investment, S.L. y Terfovol, S.A., así como a la salida, del mencionado perímetro, de Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L.

### Cuestión 6

#### Pregunta

- 6 Durante el ejercicio 2007 se ha adquirido, según indica la nota 3 h) de la memoria, el 50 % de Fechen Investment, S.L. con un coste de 602 miles de €, asignándole un fondo de comercio provisional por 600 miles de €, cuyo destino probable es el aumento de valor de unos terrenos. Por otra parte, en las cuentas resumidas de junio de 2008 se establece que durante el semestre se ha adquirido el otro 50% por 400 miles de € y que, posteriormente, se ha vendido el 100% de la compañía adquirida a un accionista de Urbas (Nova Lunari S.L.), por 1.002 miles de €, encontrándose el pago aplazado por un año.

Adicionalmente, según se informa en los estados financieros del primer semestre de 2008, la sociedad Nova Lunari S.L. tiene concedidos préstamos a Urbas por valor de 6,4 millones de €.

En relación con lo anterior aclare los siguientes aspectos:

- 6.1 Indique los factores que han ocasionado una disminución tan significativa en el precio del segundo 50% de la compañía y, a efectos de la correcta valoración del fondo de comercio, concrete porque no fue deteriorado el fondo de comercio a 31 de diciembre de 2007.
- 6.2 En relación con el cobro de 1.002 miles de €, señale si existen garantías aportadas a favor de Urbas por el accionista adquirente (Nova Lunari S.L.) y describa su contenido (NIIF 7, p. 36 b).
- 6.3 Describa, en su caso, las opciones de recompra existentes o las condiciones resolutorias pactadas en la venta realizada a Nova Lunari S.L.

Respuesta

- 6.1 Con fecha 29 de mayo de 2007 ADI Decoraciones, S.L. vendió el 50% de su participación en Frechen Investmen, S.L. a favor de Urbas Guadahermosa, S.A. por un 50% del capital por un importe de 1.533 euros.

En julio de 2007 y marzo de 2008 se realizaron sendos desembolsos adicionales por importes de 600.000 euros y 400.000 euros, respectivamente, en relación con el ejercicio de la opción de compra de un terreno ostentado por Frechen Investmen, S.L. (parcelas B y C Sector 5 de Otura-Granada). Dado que la adquisición de esta participación estaba directamente relacionada con el interés de la Sociedad en la adquisición del mencionado terreno, ambos pagos fueron considerados como mayor valor de la participación.

En consecuencia, el movimiento del coste de esta participación y del porcentaje de capital ostentado en la misma es el siguiente:

CONCEPTO	Fecha Devengo	Importe	Valor Acum. Participación	% Particip
Compra de la participación	29/05/2007	1.533,00	1.533,00	50%
Fra. 07/07 Honor. Intermed.	04/12/2007	600.000,00	601.533,00	50%
Fra. 05/08 Honor. Intermed.	04/03/2008	400.000,00	1.001.533,00	50%

No procede, por tanto, realizar deterioro alguno en el fondo de comercio afluado al cierre del ejercicio 2007 ya que el pago realizado en el ejercicio 2008 no representa una compra adicional del capital de Frechen Investmen, S.L. sino un coste adicional del 50% adquirido en 2007.

Adicionalmente, dado que el 24 de junio de 2008 se procedió a la venta de esta participación a favor de Nova Lurani S.L. por un importe de 1.001.533 de euros, el Grupo no ha registrado pérdida o beneficio alguno por esta operación.

6.2 El importe de la venta queda aplazado para ser satisfecho en el plazo de un año sin que se fije garantía adicional.

6.3 Tampoco se contempla en la misma ningún tipo de pacto de recompra ni condición resolutoria alguna.

### Cuestión 7

#### Pregunta

7 Respecto a las participaciones en empresas asociadas y negocios conjuntos, no se incluye toda la información establecida por la NIC 28 Inversiones en Asociadas y la NIC 31 Participaciones en Negocios Conjuntos.

7.1 Respecto a la información a facilitar sobre las inversiones en compañías asociadas, deberá revelarse, en virtud de lo establecido por el párrafo 37 (b) de la NIC 28, el importe acumulado de los activos, de los pasivos, de los ingresos, de los gastos y del resultado del periodo.

7.2 En relación con los negocios conjuntos, la entidad deberá revelar la siguiente información: (i) En el caso de reconocer las participaciones en entidades controladas conjuntamente utilizando el formato de combinación línea por línea de las partida en la consolidación proporcional o el método de la participación, los importes totales de activos corrientes y a largo plazo, pasivos corrientes y a largo plazo, e ingresos y gastos relacionados con sus participaciones en negocios conjuntos (NIC 31, párrafo 54); e (iii) importe total de compromisos relacionados con sus participaciones en negocios conjuntos (NIC 21, párrafo 55).

#### Respuesta

7.1 En contestación al punto 7.1, respecto a la información a facilitar sobre las inversiones en compañías asociadas y en virtud de lo establecido en el párrafo 33 (b) de la NIC 28, adjuntamos el siguiente cuadro:

EMPRESAS ASOCIADAS				
	Geoatlantex, S.L.	El Decano Audiovisual, S.L.	Part., Ed. y Pub. Guadalajara 2000, S.L.	Teleoro Medios, S.L.
Activos corrientes	1.966.318	8.000	218.725	188.866
Activos no corrientes	2.902.537	-	59.730	7.022

Pasivos corrientes	153.264	-	283.494	306.315
Pasivos no corrientes	4.175.590	-	402	-
Ingresos	1.269.813	-	926.819	444.431
Gastos	1.509.653	-	1.031.374	518.414

7.2 Exponemos a continuación la información requerida en relación a la participación de la Sociedad en negocios conjuntos al 31 de diciembre de 2007:

NEGOCIOS CONJUNTOS			
	Frechen Investment, S.L.	Mulova Corporate, S.L.	Larisa, S.L.
Activos corrientes	17.290.331	13.438	635.445
Activos no corrientes	-	1.123	-
Pasivos corrientes	17.289.559	5.686	588.576
Pasivos no corrientes	772	8.875	46.869
Ingresos	-	-	2.035
Gastos	731	1.479	2.735

### Cuestión 8

#### Pregunta

8 En la nota 3 de la memoria consolidada relativa a las variaciones del perímetros de consolidación se indica que a entidad había registrado al cierre del ejercicio 2007 un fondo de comercio provisional por valor de 14, 4 millones de €, correspondiente a la adquisición de Urbas Terfovol S.A. Adicionalmente, se establece que “dada la actividad de la compañía se espera que la mayor parte del fondo se asigne a los derechos de explotación de los parque fotovoltaicos”. En los estados financieros del primer semestre se mantiene sin asignar en las cuentas y, se establece que no existe deterioro del mismo.

En consecuencia, indique:

- 8.1 La fecha de adquisición de Urbas Terfovol S.A. (NIIF 3, p. 35).
- 8.2 Determine si procede realizar algún ajuste en los valores provisionales asignados, conforme a los establecido en la NIIF 3, p. 62.

#### Respuesta



- 8.1 La escritura pública de adquisición de Urbas Terfovol, S.A. data del 17 de julio de 2007.
- 8.2 No procede realizar ajuste alguno en los valores provisionales asignados a la combinación de negocios ya que tanto las proyecciones financieras realizadas para valorar la inversión inicial como las ofertas de adquisición que actualmente está considerando la Sociedad soportan el valor asignado a la misma.

### Cuestión 9

#### Pregunta

- 9 La nota 14 del informe financiero anual relativa a activos financieros establece que existe un deterioro por activos corrientes, clasificados como mantenidos hasta el vencimiento, por el importe de 1,5 millones de €.
  - 9.1 Aclare las razones del deterioro y naturaleza de los instrumentos a los que se refiere.

#### Respuesta

9.1 En la mencionada nota 14 del informe financiero anual se incluye el siguiente párrafo en relación a este aspecto: *“Por su parte, el epígrafe de “Otros créditos” recoge, principalmente, dos préstamos a las sociedades, Almenar de Villas, S.L. y Meridional Meco, S.L., por importes de 1.141.923 euros y 258.142 euros, respectivamente, que presentan problemas de recuperabilidad y se encuentran totalmente provisionados, habiéndose dotado en ejercicios anteriores”.*

### Cuestión 10

#### Pregunta

- 10 La nota 19 de la memoria sobre cuantas anuales establece que “el grupo no ha utilizado ni mantiene, al cierre del ejercicio 2007, instrumentos financieros derivados”. Por su parte, la nota 14 del primer informe financiero semestral indica que, “durante el primer semestre de 2008 el grupo ha liquidado una operación con instrumentos derivados (equity swap) con un resultado negativo de 1,2 millones de €”. En relación con este punto deberán informar sobre los siguientes aspectos:
  - 10.1 Fechas de contratación y liquidación del equity swap mencionado, desglosando los términos, condiciones y naturaleza de la contraparte.

- 10.2 Registro contable desde la fecha de contratación hasta la liquidación. Importes que se hayan reconocido en patrimonio neto en resultados a lo largo de la vida de la operación.
- 10.3 Exprese si la contratación del derivado obedece a una operación de cobertura y, en caso afirmativo, indique los instrumentos cubiertos, el valor razonable del instrumento de cobertura y la naturaleza de los riesgos cubiertos conforme se indica en la NIIF 7, párrafo 22.

### Respuesta

- 10.1 Se trata de una operación de permuta financiera, cuya fecha de contratación data del 28 de junio de 2007 y que fue cancelada anticipadamente el 4 de marzo de 2008. Esta permuta financiera fue contratada entre Banco Español de Crédito S.A. y Urbas Guadahermosa S.A. sobre acciones de ésta última de la Bolsa de Valores de Madrid por un importe máximo de 2.000.000 de euros. Esta permuta financiera, que se liquidaba mensualmente y a cuyo vencimiento Urbas podía optar por la liquidación en acciones o en efectivo, en sustancia, consistía en que el banco abonaba a la Sociedad la revalorización de las acciones de Urbas en el periodo del contrato contra un pago de intereses relacionados con el nocional de la operación, indexado al Euribor. En caso de caída de la cotización, el contrato establecía que Urbas asumía las pérdidas correspondientes.
- 10.2 Desde el momento de su contratación hasta su liquidación anticipada en efectivo la Sociedad ha contabilizado una pérdida neta de 1.442.642 euros correspondientes al total neto de las liquidaciones bancarias recibidas por esta operación. De esta cantidad 279.583 euros fueron registrados como gasto financiero en la cuenta de resultados del ejercicio 2007 y el resto, 1.163.059 euros fueron registrados contra la cuenta de resultados del ejercicio 2008.
- 10.3 La contratación de este derivado no obedece a una operación de cobertura.

### Cuestión 11

#### Pregunta

- 11 En la nota 19 de las cuentas anuales, la entidad manifiesta tener una deuda por importe de cuatro millones garantizada con acciones. Sin embargo, los activos financieros de la compañía se encuentran clasificados en inversiones a vencimiento. En relación con este punto aclare los siguientes aspectos:

- 11.1 Identifique a la sociedad emisora de las acciones.
- 11.2 Número y valor razonable unitario de las acciones que garantizan la deuda.
- 11.3 Titular de las acciones y compromisos adquiridos por Urbas en relación con dicha garantía.
- 11.4 En caso de ser Urbas el titular señale el epígrafe del balance donde se encuentran registradas.

#### Respuesta

- 11.1 La sociedad emisora de las acciones a las que se refiere la mencionada garantía es Urbas Guadahermosa, S.A.
- 11.2 El número de acciones de Urbas Guadahermosa que garantizan esta deuda es de 7.500.000 y su valor razonable al 30 de junio de 2008 asciende a 2.250.000 euros.
- 11.3 Las entidades titulares de estas acciones son: Dos Provincias, S.L. Arrabal del Agua, S.L. e Iror Inversiones, S.L. No existen compromisos adquiridos por Urbas en relación con esta garantía.
- 11.4 No aplica.

#### Cuestión 12

##### Pregunta

- 12 Los estados financieros recogen una provisión a largo plazo por valor de 1,6 millones de euros al 31 de diciembre de 2007 y de 1,4 millones de euros al 30 de junio de 2008. En relación con su reconocimiento contable aclare los siguientes aspectos:
  - 12.1 Naturaleza de las obligaciones y calendario de pagos previsto, de conformidad con la NIIF 37 p. 85 a).
  - 12.2 Justifique la suficiencia de los fondos asignados para hacer frente a las obligaciones prevista.

##### Respuesta

12.1 y 12.2 El detalle de la provisión a largo plazo mantenida por la Sociedad, al 31 de diciembre de 2007 y al 30 de junio de 2008, es el siguiente:

	Dic-2007	Jun-2008
<b>Provisión para Impuestos (a)</b>	<b>753.206</b>	<b>1.030.617</b>
<b>Provisiones para responsabilidades</b>	<b>884.308</b>	<b>419.005</b>
Procedimiento Demanda 1 (b)	32.753	-
Procedimiento Demanda 2 (b)	432.550	-
Procedimiento Demanda 3 (c)	419.005	419.005
<b>TOTAL PROVISIONES A LARGO PLAZO</b>	<b>1.637.514</b>	<b>1.449.622</b>

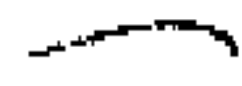
(a) Provisiones para Impuestos: La naturaleza de esta provisión corresponde al procedimiento seguido por la Tesorería General de la Seguridad Social por el impago de los seguros sociales de Urbas correspondientes al ejercicio 2005 más los intereses devengados. Los Administradores de la Sociedad consideran que, si bien aún se encuentra pendiente de estimar el importe definitivo a pagar, la cuantía de esta contingencia se espera no supere al importe que ya retiene como garantía la Administración y correspondiente a la devolución del IVA anual del ejercicio 2005.

(b) Procedimientos Demandas 1 y 2: Ambas provisiones correspondían a sendos litigios que ha sido resueltos durante el ejercicio 2008 sin quebranto adicional para la Sociedad.

(c) Procedimiento Demanda 3: La provisión corresponde a un contencioso económico relativo a la construcción de las viviendas de la promoción Marina Tropical 1º Fase del cual se sigue juicio ordinario en el juzgado de primera instancia de Estepona.

El importe provisionado corresponde a la cantidad consignada ante el Juzgado. Se considera que este importe cubre suficientemente la cantidad que finalmente resulte de la demanda.

Atentamente,

A small, handwritten signature or mark.

---

Juan Antonio Ibáñez Fernández  
Presidente